Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz

THÈSE

présentée à la Faculté de Droit de l'Université de Neuchâtel
pour obtenir le grade de docteur ès sciences commerciales
et économiques

par

Arthur E. Nyffeler

Licencié ès sciences commerciales et économiques

BUCHDRUCKEREI BARGEZZI & LÜTHY, BERN - 1938

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41555012_0025

Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz

THÈSE

présentée à la Faculté de Droit de l'Université de Neuchâtel
pour obtenir le grade de docteur ès sciences commerciales
et économiques

par

Arthur E. Nyffeler

Licencié ès sciences commerciales et économiques

BUCHDRUCKEREI BARGEZZI & LUTHY, BERN - 1938

La Faculté de Droit de l'Université de Neuchâtel, Section des sciences commerciales et économiques, sur le rapport de M. le Prof. P.-E. Bonjour, autorise la publication de la présente thèse de M. A. Nyffeler de Berne; cette thèse a pour titre: „Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz". La Faculté ne donne ni approbation ni improbation aux opinions émises, ces opinions devant être considérées comme propres à l'auteur.

Neuchâtel, le 29 décembre 1931.

Le Doyen de la Faculté de Droit

sig. Béguelin.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Inhaltsverzeichnis.

		Seite
Einleitung		5
I. Kapitel:	**Wohnkosten und Einkommen; Wohnungsknappheit und Wohnungsmängel**	7
II. Kapitel:	**Die Träger der Wohnungsproduktion**	31
	Der spekulative Wohnungsbau	31
	Der gemeinnützige Wohnungsbau	36
	Die Werkwohnungen	36
	Der kommunale Eigenbau	41
	Die gemeinnützigen Baugenossenschaften	52
III. Kapitel:	**Die Finanzierung des Wohnbaues**	64
	Die private Finanzierung	64
	Der erststellige Grundpfandkredit	64
	Die Beschaffung nachstelliger Hypotheken	69
	Die öffentliche Finanzbeihilfe	74
	Baukostenzuschüsse aus öffentlichen Mitteln	74
	Oeffentliche Grundpfanddarlehen	79
IV. Kapitel:	**Das Baugelände**	88
	Kommunale Bodenpolitik	88
	Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen des Baugeländes	88
	Oeffentliche Bodenvorratspolitik	95
	Die Bodenleihe	103
	Die Aufschliessungskosten des Baugeländes	110
V. Kapitel:	**Die Erstellung der Wohnbauten**	113
	Die Hausbaukosten	113
	Die Aufwendungen für Löhne und Materialien	113
	Die Unternehmerzuschläge	117
	Die Gestaltung des Wohnhauses im Entwurf	119
	Der Wohnungsgrundriss	119
	Die Baustoffe	125
	Die Ausführung des Wohnhauses	128
	Das Baugewerbe	128
	Der Bauvorgang	133
VI. Kapitel:	**Die Hausbesitzerlasten**	137
	Steuern und Abgaben	137
	Gebäudeunterhalts- und Verwaltungskosten	139
Schlusswort		142
Literaturverzeichnis		143

Nota: Diese Arbeit ist 1931 beendigt worden;
wo darin „heute“ steht, lies 1931.

Einleitung.

Die Raumnot, die der Weltkrieg verursachte, hat das Interesse in verstärktem Masse der Wohnungsfrage zugewendet. Rückten doch die infolge der Raumnot entstandenen Schäden die Bedeutung neu vor Augen, die im Hinblick auf die gesunde Entwicklung eines Volkes der Wohnungsfrage zukommt.

Freilich ist das Problem der Raumnot keineswegs durch den Weltkrieg erstmalig geschaffen worden. Es beginnt im Grunde schon mit dem Eintritt eines Volkes in den Kreis der Zivilisation und dauert seit der starken Bevölkerungszunahme der letzten Jahrhunderte ständig an, um gelegentlich in ein akutes Stadium zu treten im Zusammenhang mit besonderen Ereignissen wie Kriegen oder plötzlichen Zuströmen grosser Massen in die Städte bei fortschreitender Industrialisierung.

Im Mittelpunkt des Problems, wie es sich heute stellt, steht die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsproduktion. Sie ist abhängig von der Leistungsfähigkeit des Mieters, welche ihrerseits an die Einkommensverhältnisse des letztern gebunden ist. Vom Gesamteinkommen darf der Mieter bloss einen durch die Erfahrung festzulegenden Teil an die Miete wenden, wenn anders die Befriedigung seiner übrigen Bedürfnisse nicht leiden soll.

Beim krisenmässigen Emporschnellen der Baumaterialpreise und Löhne, wie es die Kriegsjahre mit sich brachten, hätten die Mietzinsleistungen für Neuwohnungen gleichfalls sprunghaft ansteigen sollen, um die Rendite der für den Wohnungsbau nötigen Mittel zu sichern. Das war nicht der Fall. Der private Wohnungsersteller sah sich vielmehr in die Unmöglichkeit versetzt, aus den

Kapitalien, die er für den Wohnungsbau bereit stellen sollte, einen entsprechenden Ertrag zu erzielen. Er musste im Gegenteil mit sichern Verlusten rechnen.

Infolgedessen erlahmte die private Wohnbautätigkeit, ja sie gelangte zu völliger Stagnation. Bald setzte in der Schweiz Wohnungsknappheit ein, und im Bereiche der ältesten Quartiere und Wohnungen zeigten sich zunehmende Wohnungsmängel.

Die Behörden sahen sich gezwungen, einzuschreiten, um die Mieter der bestehenden Wohnungen vor Ausbeutung zu schützen und den Bau neuer Wohnungen, namentlich für minderbemittelte Bevölkerungskreise, von Staates wegen zu fördern. Um die private Wohnbautätigkeit wieder in Gang zu setzen, bedurfte es der Steigerung der Kaufkraft der Mieter, die durch sukzessive Lohnerhöhung erreicht wurde, und es bedurfte der Drosselung der krisenmässig emporgeschossenen Wohnbaukosten.

Die folgenden Ausführungen sind diesem zweiten Wege gewidmet; sie bezwecken, wichtige, den schweizerischen Wohnungsbau der letzten Jahre allgemein berührende Fragen vom Standpunkte der Kostenersparnis aus im einzelnen näher zu erörtern.

ERSTES KAPITEL.

Wohnkosten und Einkommen; Wohnungsknappheit und Wohnungsmängel.

Eine umfassende Statistik über das Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen der Mieter ist in der Schweiz nicht durchgeführt worden. Vereinzelte Untersuchungen lassen aber gewisse Schlüsse ziehen, die auf die grosse Bedeutung des Mietproblems hinweisen.

Zur Ermittlung des Verhältnisses der Wohnkosten zu den Einkünften des Mieters darf nicht nur das Einkommen des Familienvorstandes, es müssen auch alle zusätzlichen Nebeneinnahmen der ganzen Haushaltungsgemeinschaft berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage ist eine stadtzürcherische Statistik von 1927 zu einem Mietpreisanteil von 22,5 % gelangt. [1])

Nach den Untersuchungen der Jahresausgaben von fünfköpfigen Normalfamilien stellten sich in der Stadt Basel die prozentualen Anteile der Mietpreise an den Totalausgaben wie folgt: [2])

---

[1]) E. Klöti: Vortrag auf der Hauptversammlung der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen, München, den 23. Mai 1928,
Das Wohnungswesen ausserdeutscher Länder, München 1929, S. 177.

[2]) Statistische Jahrbücher des Kantons Basel-Stadt, herausgegeben vom Statistischen Amt.

Jahr	Die Mietzinsquote beträgt . . . % der Haushaltungsausgaben
1914	17,2
1915	15,7
1916	14,3
1917	12,1
1918	9,7
1919	9,4
1920	10,6
1921	12,9
1922	16,2
1923	17,1
1924	17,0
1925	18,3
1926	19,5
1927	20,3
1928	20,7
1929	20,9

Hier ist zu konstatieren, dass die Wohnkosten im Verhältnis zu den übrigen Lebenskosten in den Kriegs- und den ersten Nachkriegsjahren nur einen geringen Teil der Gesamtauslagen beanspruchten; dies ist darauf zurückzuführen, dass damals der Kapitalaufwand zur Befriedigung der Nahrungs- und Bekleidungsbedürfnisse stark anstieg, währenddem die Wohnungsmietpreise künstlich niedergehalten wurden.

Im Jahre 1925 wurde bei einer schweizerischen Erhebung über die Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals, die 26 715 Mieter umfasste, ein prozentualer Anteil der Wohnkosten am Einkommen durchschnittlich von 17 % errechnet. [1])

---

[1]) Erhebung über die Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals im Jahre 1925, durchgeführt vom Eidg. Finanzdepartement und der General-Direktion der Bundesbahnen, Bern 1926.

Eine Statistik über ungefähr 5000 öffentliche Funktionäre in der Stadt Bern ergab folgendes:

	durchschnittliches Jahreseinkommen:	durchschnittlicher Jahresmietzins:
1920 [1]	Fr. 7112.—	Fr. 1002.— = 14,1 % des Einkommens
1923 [2]	„ 6879.—	„ 1257.— = 18,3 % des Einkommens

Bei diesen Mietzinsquoten ist zu beachten, dass das Personal der öffentlichen Dienste besser besoldet ist, als die privaten Angestellten und Arbeiter entsprechender Berufsgruppen, weshalb die Möglichkeit besteht, dass es einen geringeren Anteil des Einkommens für die Wohnung aufwenden muss als die Gesamtbevölkerung.

Für die in der Privatwirtschaft tätigen Arbeiter können folgende Beispiele aus der Gegenwart wegleitend sein in Bezug auf das Verhältnis von Miete und Einkommen, wobei als Einkommen nur dasjenige des Mannes gerechnet wird: [3])

Ein Bauhandlanger hat bei 2000 Arbeitsstunden (40 Wochen zu 50 Stunden) und 135 Rappen Stundenlohn ein jährliches Einkommen von 2700 Franken; der Durchschnittspreis für eine 2-Zimmerwohnung beträgt gegenwärtig 800 Franken, oder 30 % seines Lohneinkommens. — Ein Maurer verdient bei 2000 Arbeitsstunden zu 175 Rappen im Jahr 3500 Franken; der Mietanteil für seine 2-Zimmerwohnung beträgt 23 % des Lohneinkommens. — Ein Schreiner kommt jährlich mit 2400 Arbeits-

---

[1]) Die Wohnverhältnisse der Stadt Bern, nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920, Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, S. 130.

[2]) Statistisches Handbuch der Stadt Bern, herausgegeben vom Statistischen Amt, Bern 1925, S. 120.

[3]) C. Brüschweiler: Schweizer Vorbericht am internationalen Wohnungskongress Berlin, 1.—5. Juni 1931, Kongress-Publikation,
Die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft, Frankfurt 1931, S. 464.

stunden (50 Wochen zu 48 Stunden) und einem Stundenlohn von 195 Rappen auf einen Verdienst von rund 4700 Franken; der durchschnittliche Mietpreis für eine 3-Zimmerwohnung ist 1100 Franken, oder 23 % seines Lohneinkommens. — Für einen selbständigen Färber der Seidenhilfsindustrie kann bei 2400 Arbeitsstunden zu 190 Rappen mit einem Jahreseinkommen von 4600 Fr. gerechnet werden; für eine 3-Zimmerwohnung zu 1100 Franken muss er 24 % seiner Einkünfte ausgeben. — Ein gelernter Arbeiter der Maschinen- und Metallindustrie hat im Durchschnitt bei 2400 Arbeitsstunden zu 165 Rappen ein jährliches Einkommen von 4000 Franken, von dem der Mietzins der 3-Zimmerwohnung 27 % in Anspruch nimmt.

Diese Untersuchungen zeigen, dass bezüglich des Wohnungsaufwandes für minderbemittelte Bevölkerungskreise ein Durchschnittssatz von 20—25 % des Einkommens als üblich angenommen werden darf. [1])

Auch in den Berechnungen eines sozialen Existenzminimums beansprucht die Wohnungmiete 20—25 % der Mindestausgaben und steht in der Reihe der zur Fristung des Daseins unentbehrlichen Aufwendungen nach derjenigen für die Ernährung an zweiter Stelle. [2])

Das Aufbringenkönnen der Miete ist abhängig einerseits von dem eigentlichen Verdienste des Mieters, von der Höhe der durch mitverdienende Familienmitglieder oder durch Untermieter eingebrachten Nebeneinnahmen, und anderseits von den nicht einschränkbaren Ausgaben für Ernährung und anderes.

Nehmen wir durchschnittliche Mietzinse als Ausgangspunkt und setzen sie in Beziehung zu den verschiedenen Einkommensstufen, so erhalten wir folgende Aufstellung:

---

[1]) Vergl. auch E. Klöti: a. a. O., S. 177.

[2]) H. Freudiger: Das soziale Existenzminimum in ländlichen Bezirken und in der Stadt Bern, Burgdorf 1925.

	Das Mieten einer 2-Zimmerwohnung mit jährlich Fr. 800.—	Das Mieten einer 3-Zimmerwohnung mit jährlich Fr. 1100.—	Das Mieten einer 4-Zimmerwohnung mit jährlich Fr. 1500.—
	verlangt ein Einkommen von Fr.		
bei $^1/_3$ des Einkommens für die Miete	2400.—	3300.—	4500.—
bei $^1/_4$ des Einkommens für die Miete	3200.—	4400.—	6000.—
bei $^1/_5$ des Einkommens für die Miete	4000.—	5500.—	7500.—
bei $^1/_6$ des Einkommens für die Miete	4800.—	6600.—	9000.—
bei $^1/_7$ des Einkommens für die Miete	5600.—	7700.—	10500.—

Aus dieser Uebersicht erkennen wir, dass ein ungelernter Arbeiter, der für seine 2-Zimmerwohnung $^1/_3$ seines Verdienstes ausgibt, ein Einkommen von 2400 Franken besitzen muss. Eine 3-Zimmerwohnung ist für ihn nicht erstehbar, ohne dass die Frau mitverdienen hilft, um die Einkünfte auf 3300 Franken hinaufzusetzen. Verlangt das Raumbedürfnis dieser Familie eine Wohnung mit 4 Räumen, so sollte das Einkommen schon 4500 Franken betragen.

Wenn die Wohnungsmiete bloss $^1/_7$ des Einkommens ergreift, d. h. in einem Verhältnis dazu stehen soll wie es der staatlichen Wohnungspolitik in Frankreich[1]) und Holland zugrunde gelegt wird und wie es richtig sein dürfte, müsste jeder Inhaber einer 2-Zimmerwohnung über ein Jahreseinkommen von 5600 Franken und der Mieter einer 4-Zimmerwohnung jährlich über nicht weniger als 10 500 Franken verfügen können.

Die Aufstellung zeigt, dass die Wohnungskosten einen zu grossen Aufwand an Einkommenskapital verursachen; diese Missverhältnisse von Miete und Einkommen bedeuten eine grund-

[1]) Vergleiche Loi Loucheur vom Juli 1928.

legende Gefährdung der geordneten Haushaltungsführung und damit der gesunden Entwicklung von Familie und Nachwuchs.

Zur Behebung der Misstände werden von manchen Gemeinden öffentliche Mietzuschüsse gewährt. So ist auf die Mieterbeihilfen der Stadt Basel hinzuweisen, die in der Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsmieten kinderreicher Familien bestehen und nicht als Armenunterstützungen gelten. Seit dem Jahre 1926 erhalten Familien mit mindestens 4 minderjährigen Kindern, die seit drei Jahren [1]) ohne Unterbrechung in Basel wohnen, folgende Beiträge zur Erleichterung der Wohnkosten:

1. Bei einem jährlichen Gesamteinkommen bis Fr. 2500.— 30 % der bezahlten Jahresmiete, im Maximum Fr. 350.—;
2. bei einem jährlichen Einkommen von über Fr. 2500.— bis Fr. 3500.- 20 % der bezahlten Miete, im Maximum Fr. 200.—;
3. bei einem jährlichen Einkommen von über Fr. 3500.— bis Fr. 4500.— 10 % der bezahlten Jahresmiete, im Maximum Fr. 100.—. [2])

Besitzen die Familienglieder ausserdem ein Vermögen von über Fr. 10 000.—, so werden die Bezüge reduziert. [3])

Im ganzen wurden an diesen Mieterbeihilfen ausbezahlt:

Im Jahre 1926 Fr. 94 515.—, 1927 Fr. 84 836.—, 1928 Fr. 80 435.— und im Jahre 1929 Fr. 79 548.—.

Die angegebenen durchschnittlichen jährlichen Mietzinse von 800 Franken für eine zweizimmerige, 1100 Franken für eine dreizimmerige und 1500 Franken für eine vierzimmerige Wohnung lassen erkennen, dass die Mietpreise der Kleinwohnungen mit 2 und 3 Zimmern verhältnismässig teurer sind, als diejenigen der

---

[1]) Gesetz betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien vom 4. November 1926. § 1; revidiert durch Gesetz vom 13. Juni 1929.

[2]) Im angeführten Gesetz vom 4. November 1926, § 2.

[3]) Vollziehungsverordnung zum angeführten Gesetz vom 4. November 1926. § 4.

grossen Wohnungen. Der Kubikmeter Wohnraum einer Kleinwohnung weist also höhere Mietzinse auf als der gleiche Raum einer vier- und mehrzimmerigen Behausung. Dies hat seine Begründung darin, dass die Erstellung einer kleinen Wohnung den gleichen Aufwand für gewisse technische Einrichtungen (Treppe, Wasserclosets, Bad, Zuleitung von Wasser, Gas, Elektrizität etc.) verlangt wie die Grosswohnungen. Da die Kleinwohnungsmieter nicht nur einen höhern Prozentsatz ihres Einkommens für ihre Mieten ausgeben müssen, sondern dafür auch verhältnismässig weniger Wohnfläche erhalten als die Mieter grösserer Wohnungen, so bedürfen sie in erster Linie einer Senkung der Mietpreise.

Die Voraussetzung einer erfolgreichen Preissenkungsaktion für Wohnungsmieten ist eine genaue Kenntnis der Faktoren der Mietpreisbildung. Ihre Ermittlung stösst auf Schwierigkeiten, weil sie nicht alle zahlenmässig erfasst werden können.

Für die Höhe des Mietzinses sind zwei Faktoren massgebend, nämlich die Wohnungslage und die Kosten der Wohnungsproduktion.

Die Bevorzugung gewisser Quartiere und Lagen durch die Mieter führt zur Konkurrenz innerhalb der Wohnungssuchenden und damit ohne weiteres zu Mietpreissteigerungen. Umgekehrt übt die wenig begehrte Wohnlage einen Druck auf den Mietzins aus. Dasselbe gilt für besonders grossen Vorrat an Wohnungen in gleicher Lage. Allerdings sucht der Hausbesitzer gegen das Sinken der Mietpreise anzukämpfen, indem er die Wohnung gelegentlich lieber leer stehen lässt, als dass er sich mit der Senkung des Mietzinses abfände. Dies geschieht aus der Ueberlegung, dass mit vollzogener Tatsache der Mietzinssenkung zugleich eine Entwertung der Liegenschaft einträte; denn für die Wertbemessung eines Miethauses ist dessen Mietertrag ausschlaggebend.

Die Wohnlage des Miethauses übt auf diesem Wege auch einen Einfluss aus auf dessen Kaufpreis. Die günstige Lage steigert den Preis. Nach der zu hohem Preise getätigten Handände-

rung bedingen Verzinsung und Amortisation jedoch ein neuerliches Anziehen der Mietzinse des gutgelegenen Objektes.

Als eigentlicher Hauptfaktor der Mietpreisbildung aber sind die Kosten der Wohnungsproduktion anzusprechen. Ausser dem Preise des Geländes und den Bauerstellungskosten sind für sie von Bedeutung der Zinsfuss der am Hause interessierten Fremdkapitalien und die Grösse der Hausbesitzerlasten. Einzelne dieser Faktoren, besonders der zweite, sind weitgehend abhängig von der Persönlichkeit des Bauherrn, bezw. des Hausbesitzers.

Die Neubaumieten sind bestimmend für den allgemeinen Stand der Mietpreise. Denn der Wert der bestehenden Wohnungen richtet sich nach dem Betrage, für welchen im gegebenen Zeitpunkte neue Wohnungen gleicher Art und Ausstattung erstellt werden können. Für die Ware ist — wenigstens theoretisch — nur ein Preis möglich. So wird der konkurrenzierende Zusatzbedarf zum Wertmesser für den Altbestand. Freilich vollzieht sich die Preisangleichung nicht plötzlich und oft nicht vollständig.

In der Schweiz haben sich die verhältnismässig billig erstellten Vorkriegswohnungen im Laufe der Kriegsjahre und seither den höhern Mietzinsen der neuerstellten Wohnungen stark angeglichen.

Das verdeutlicht der steigende Mietpreisindex, der folgende Entwicklung zeigt:

Jahr	Miet-Index [1] Schweiz	Jahr	Miet-Index [1] Schweiz
1914	**100**	1926	166
1921	138	1927	172
1922	146	1928	176
1923	150	1929	180
1924	155	1930	184
1925	162		

[1] Schweizerischer Mietindex, Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit. Wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement.

Es trägt der gegenüber der Vorkriegszeit gehabte Wohnungskomfort zur Steigerung des Mietzinsindexes bei. Die in den letzten Jahren erstellten Wohnungen tragen den erhofften Ansprüchen der Bevölkerung an die Ausstattung weitgehend Rechnung. Die Verbesserung der Qualität aber sollte bei der Ausrechnung der Baupreissteigerung berücksichtigt werden, d. h. die Verzinsung der Kosten für den Mehrkomfort in Abzug gebracht werden beim Vergleich besonders von Neuwohnungsmieten mit den Vorkriegsmieten. Denn nur beim Vergleich völlig übereinstimmender Wohnungen ist ein klares Bild von den Preisverhältnissen zu gewinnen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die Anpassung der Altwohnungen an die Neuwohnungen bezüglich des Mietpreises nur langsam vollzieht, da Mietpreissteigerungen für Vorkriegsbauten vielfach nur bei Mieterwechsel vorgenommen werden.

Den Hauptfaktoren des seit 1914 steigenden Mietindexes bildet aber die Preisteuerung der Baukosten, die Erhöhung des Kapitalzinsfusses und die Vermehrung der Hausbesitzerlasten. Die Miete eines Neubaues steht heute ungefähr doppelt so hoch wie 1914, gerade weil die heutige Wohnungsproduktion eine ebensolche Verteuerung erfuhr.

Eine Mietpreissenkungsaktion muss daher die Verbilligung der Wohnungsproduktion von Neubauten, d. h. die Herabsetzung der Kosten für die Baukapitalverzinsung, für das Baugelände, für den Hausbau, und für die Hausbesitzerlasten anstreben, sowie eine Korrektur des Wohnungsmarktes durch die Vermehrung des Wohnungsangebotes vornehmen. Die letztere Massnahme ist umso gegebener, als die Förderung des Wohnungsbaues nicht nur mietpreisermässigend wirkt, sondern auch vom Gesichtspunkte der Bedarfsdeckung aus notwendig ist, da in der Schweiz eine Knappheit an Kleinwohnungen herrscht.

Der Weltkriegsausbruch fiel bereits in eine Periode von Wohnungsknappheit. Der Krieg vermehrte die Knappheit und

trieb sie schliesslich zu jener Form, die als Kriegswohnungsnot eines der schwersten sozialen und wirtschaftlichen Uebel ganz Europas darstellte. [1])

Ihre Ursache waren einerseits der plötzlich ansteigende grosse Wohnungsbedarf infolge der Rückwanderung sowie der vielen Eheschliessungen und anderseits der rapide Rückgang der Bautätigkeit. [2]) Gegenüber dem Vorkriegsstande ging die Zahl der neuerstellten Wohnungen in 24 darauf untersuchten Gemeinden der Schweiz in den Jahren 1915—1919 um 77 % zurück. [3])

Als Gründe der ausserordentlichen und in ihren Folgewirkungen verhängnisvoll gewordenen Verminderung der Wohnungsherstellung ist einmal jener allgemeine Ursachenkomplex hervorzuheben, der die gesamte Volkswirtschaft in den Kriegsjahren bedrückte: Geldmangel, Materialknappheit, Arbeitermangel und die Unsicherheit der Verhältnisse. Dies alles lähmte jede Initiative. Der Hauptgrund des Rückganges der Bautätigkeit war die fehlende Rentabilität der Wohnbauerstellung. Die Produktionskosten einer Wohnung erfuhren eine scharfe Ueberteuerung, besonders der Kapitalaufwand zur Erstellung der Wohnbauten stieg immerfort an, da die Baumaterialpreise und Arbeitslöhne eine starke Hausse durchmachten. Neben dieser Hausbaukostenverteuerung trug auch die Erhöhung des Hypothekarzinsfusses und besonders der gesetzliche Mieterschutz dazu bei, dass die Neubauwohnungen einen ungenügenden Ertrag einbrachten.

Dies hatte ein Missverhältnis von Gestehungskosten und Mietzinserträgnis zur Folge, was deutlich nachfolgendes Schaubild zeigt: [4])

---

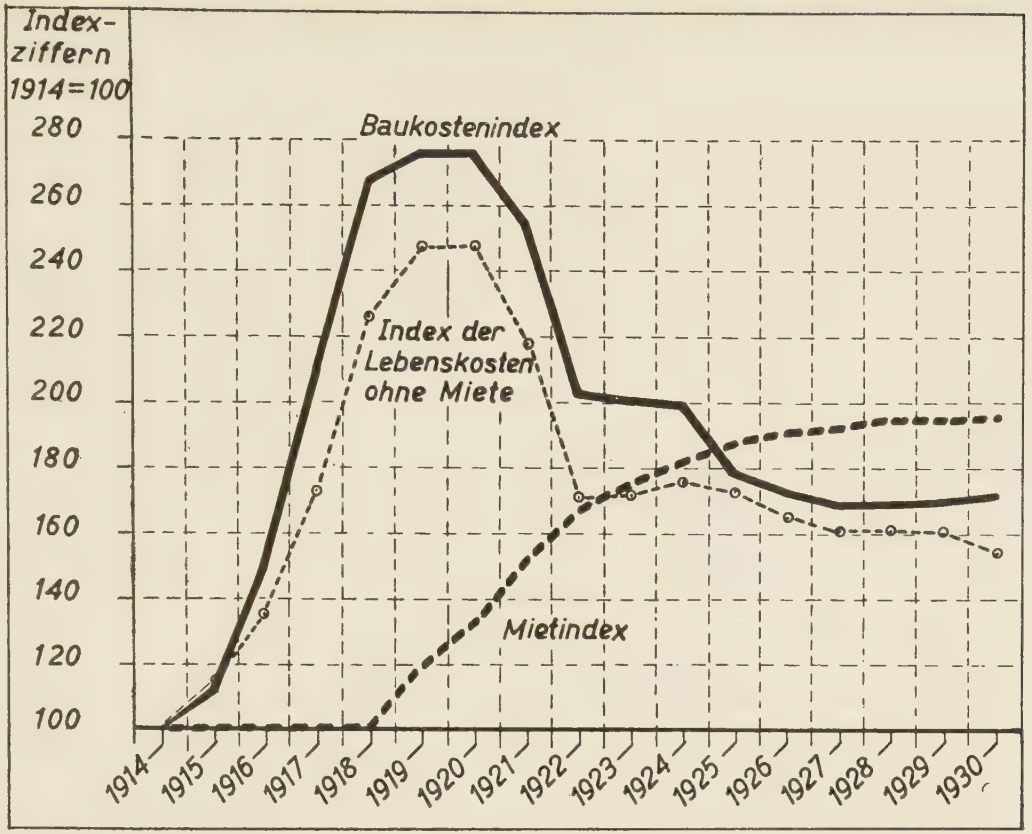
[1]) C. Brüschweiler: Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz, Zeitschrift für schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, 1920, Heft 3.

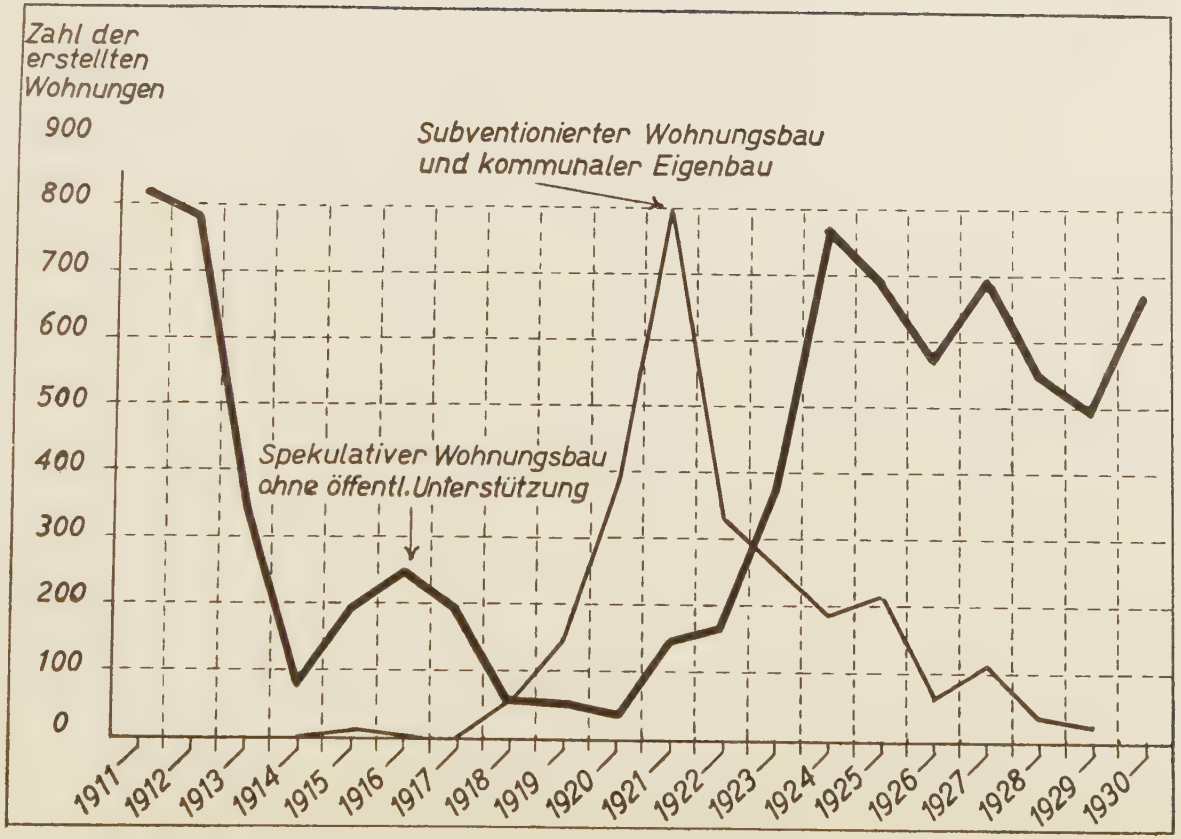
[2]) In der Gemeinde Neuchâtel zum Beispiel wurden von 1914—1919 nur 7 Wohnbauten neu erstellt, dazu noch Einfamilienhäuser.

[3]) M. Saitzew: Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920, S. 7.

[4]) Siehe Vierteljahresbericht des Statistischen Amtes der Stadt Bern.

Rentabilität der Wohnungswirtschaft und Bautätigkeit in der Stadt Bern




Zahl der erstellten Wohnungen
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
Subventionierter Wohnungsbau und kommunaler Eigenbau
Spekulativer Wohnungsbau ohne öffentl. Unterstützung
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930

Es ist deutlich ersichtlich, dass in der Zeit des höchsten Standes des Baukosten-Indexes während den Jahren 1918—1920 die private spekulative Bautätigkeit fast eingestellt war, denn es wurden von ihr 1920 in der Stadt Bern nur 37 Wohnungen erstellt. [1]) Staat und Gemeinde mussten eintreten, und sie unterstützten und vermehrten den Wohnungsbau vermittelst Subventionen und kommunalem Eigenbau, was im Jahre 1920 die Erstellung von 798 Wohnungen ermöglichte. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff „Baukosten" nur ein Teil der Aufwendungen für die Wohnungsproduktion zu verstehen ist, nämlich einzig die Kosten zur Erstellung der Bauten (besser „Hausbaukosten" genannt). Wenn dazu noch die Steigerung der Hypothekarzinssätze, die z. T. erhöhten Bodenpreise und die Erhöhung der Hausbesitzerlasten in Betracht gezogen werden, so ist es natürlich, dass der künstlich erniedrigte Mietzinsertrag die Wohnungsauslagen nicht mehr zu decken gestattete; der Wohnungsbau war nicht nur unrentabel, sondern mit Verlusten verbunden. Die Folge war eine Stockung der Bautätigkeit und der zunehmende Wohnungsmangel.

Eine sprunghafte Anpassung der Mietzinse an diesen ausserordentlich hohen Stand der Produktionskosten hätte eine förmliche Revolution aller Gestehungskosten, der Preis- und Einkommensverhältnisse verursacht. Dazu war die Bevölkerung von der Gefahr der Obdachlosigkeit bedroht. Diese Umstände zwangen den Staat, gesetzliche Mietpreisbeschränkungen zu erlassen.

Die gesetzgeberischen Massnahmen zugunsten der schweizerischen Mieter bestanden in Beschlüssen des Bundesrates, die gestützt auf die ihm übertragenen unbeschränkten Vollmachten zum Schutze des Landes gefasst und erlassen wurden. [2]) Sie schafften keine für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft verbindlichen Vorschriften; denn der Bundesrat begnügte sich da-

---

[1]) Vierteljahresberichte des Statistischen Amtes der Stadt Bern.

[2]) Bundesbeschluss vom 3. August 1914, Eidg. Ges. Samm., Bd. 30, S. 347.

mit, den Kantonen die Ermächtigung zu erteilen, nach Massgabe der Bedürfnisse die von ihm aufgestellten Rahmenverordnungen für anwendbar zu erklären. [1])

Nicht alle Kantonsregierungen machten Gebrauch von diesen ihnen überwiesenen Kompetenzen: die Kantone Uri, Unterwalden, Appenzell und Wallis erliessen nie Vorschriften zur Bekämpfung der Not als Folge des Wohnungsmangels. [2])

Die Legislative des Bundes zur Bekämpfung der Wohnungsnot lässt sich in drei zeitlich aufeinander folgende Gruppen scheiden:

1. die einzelnen Massnahmen in den Jahren 1917—1919,
2. der Bundesratsbeschluss vom 9. April 1920, der die vorhergehenden Massnahmen zusammenfasste, und
3. die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom Jahre 1922 an.

Die in der Periode 1917—1919 erlassenen Bundesratsbeschlüsse schafften ein Mietnotrecht, das fortwährend tiefere staatliche Eingriffe zeitigte [3]) und die Initiative zur Wohnungsherstellung immer mehr lahm legte. Im Juni 1917 wurden die Kantone ermächtigt, Mietzinserhöhungen und Wohnungskündigungen unzulässig zu erklären, wenn es die Lage des Mieters rechtfertigte.[4]) Der Schutz der Mieter gegen Kündigung wurde später noch erhöht durch die Ermächtigung einzelner Gemeinden, zu verordnen, dass Personen und Familien, deren Mietvertrag auf einen Umzugstermin ablief und die bis dahin kein anderes Obdach gefun-

---

[1]) Siehe Flückiger: Kommentar der Verordnung des Regierungsrates des Kantons Bern betr. Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot, Bern 1920. Specker: Der Mieterschutz im Kanton Zürich, Zürich 1919.

[2]) Informations Sociales (Internationales Arbeitsamt), Band XIV, Nr. 2, Genf 1925.

[3]) H. Kuhn: Kritische Würdigung des schweizerischen Mietnotrechts, Aarau 1923.

[4]) Bundesratsbeschluss betr. Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen vom 18. Juni 1917, Eidg. Ges. Samm., Bd. 33, S. 397. Revid. und erweit. am 5. VIII. 1918. Bd. 34, S. 811.

den, vorläufig in den gemieteten Wohnräumen verbleiben durften.[1]) Der Beschluss betreffend Inanspruchnahme unbenützter Wohnungen verschaffte den Kantonsregierungen die Möglichkeit, allen irgendwie verfügbaren Wohnraum durch behördliche Requisition dem Wohnzwecke dienstbar zu machen.[2])

Diese starke Einmischung in das Wohnungswesen wurde noch übertroffen durch jene Massnahme, die es den Kantonen ermöglichte, die Erlaubnis zur Niederlassung und zum Aufenthalt denjenigen Personen zu verweigern oder sogar zu entziehen, die die Notwendigkeit ihrer Anwesenheit nicht hinreichend zu begründen vermochten.[3]) So wurde, um der Wohnungsnot zu steuern, sogar die verfassungsmässige Niederlassungsfreiheit eingeschränkt.

Der Weltkrieg hatte mittlerweile seinen Abschluss gefunden; die Bundesversammlung beschränkte die ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates.[4])

Trotzdem der Abbau der Kriegsmassnahmen grosse Fortschritte gemacht hatte, musste der Bundesrat die Kantone nochmals auf dem uns beschäftigenden Gebiet mit weitern Kompetenzen ausstatten, da der Mangel an Behausungen weiter anhielt.[5]) Die ganze Ausnahmegesetzgebung für das Miet- und Wohnungswesen wurde revidiert und mit materieller Erweiterung und Verbesserung eine Kodifizierung dieses Rechtes in einem einzigen Erlass herbeigeführt,[6]) dessen Bestimmungen vollständig in Kraft

---

[1]) Als Beispiel: Bundesratsbeschluss betr. Mieterschutz in den Gemeinden Bern und Madretsch vom 29. Oktober 1918, Eidg. Ges. Samm., Bd. 34, S. 1097.

[2]) Bundesratsbeschluss vom 8. November 1918, Eidg. Ges. Samm., Bd. 34, S. 1144.

[3]) Bundesratsbeschluss betr. Bekämpfung der Wohnungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit, vom 29. Oktober 1918, Eidg. Ges. Samm, Bd. 34, S. 1090. Dietschi: Die Beschränkung der Freizügigkeit zufolge Wohnungsnot, Protokoll der Delegiertenversammlung des Schweiz. Städteverbandes 1922.

[4]) Bundesratsbeschluss vom 3. April 1919, Eidg. Ges. Samm., Bd. 35, S. 255.

[5]) Siehe Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 18. Mai 1920. Bundesblatt 1920, Band III, S. 213.

[6]) Bundesratsbeschluss betr. Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot, Eidg. Ges. Samm., Bd. 36, S. 199.

blieben bis Mitte des Jahres 1922. Letzteres brachte dann den ersten Bundesratsbeschluss zur Lockerung der Mietnotgesetzgebung.[1]) Die endgültige Aufhebung aller Mietpreis- und Kündigungsbeschränkungen, auch für Altwohnungen, fand am 1. November 1926 statt.[2])

Der gesetzliche Mieterschutz allein hätte den Wohnungsmangel nicht zu beseitigen vermocht. Zur Deckung des Fehlbedarfes bedurfte es einer umfangreichen Wohnungsbautätigkeit. Diese setzte ein, als die öffentlichen Massnahmen eine Verbilligung der Wohnungsproduktion anstrebten; die ersten Subventionen fielen ins Jahr 1919; seither ist die Zahl der neuerstellten Wohnungen in stetem Steigen begriffen, was aus folgender Aufstellung ersichtlich wird:

Jahr	Neuerstellte Wohnungen in 26 grössern Gemeinden[3])	Jahr	Neuerstellte Wohnungen in 26 grössern Gemeinden[3])
1910/13 Mittel	6081	1922	2344
1914	2431	1923	3663
1915	1617	1924	5458
1916	1231	1925	5029
1917	993	1926	5473
1918	909	1927	6516
1919	1306	1928	7765
1920	2163	1929	8130
1921	2971	1930	8447

Heute kann in der Schweiz von einem allgemeinen Wohnungsmangel nicht mehr die Rede sein; überall ist ein mehr oder

---

[1]) Bundesratsbeschluss betr. teilweise Aufhebung des Bundesratsbeschlusses vom 9. April 1920 betr. Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot, vom 28. Juli 1922, Eidg. Ges. Samm., Bd. 38, S. 475.

[2]) Bundesratsbeschluss betr. die Aufhebung der Vorschriften zur Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot, vom 20. Mai 1925, Eidg. Ges. Samm., Bd. 41, S. 289.

[3]) Statistische Jahrbücher der Schweiz, herausgegeben vom Eidg. Statistischen Amt.

weniger grosser Ueberschuss an Behausungen anzutreffen. Untersuchen wir jedoch die leerstehenden Wohnungen, so konstatieren wir, dass die meisten den höhern Mietpreisklassen angehören. Es ist eine Tatsache, dass jetzt überall, zum Unterschiede des absoluten Wohnungsmangels der Kriegs- und Nachkriegszeit, ein relativer Mangel an billigen Kleinwohnungen besteht. Die Ursachen dieser Lage sind sowohl auf der Seite der Nachfrage wie auf derjenigen des Angebotes zu suchen. Die grossen Bevölkerungsschichten der Wenigbemittelten sind gemäss ihrem Einkommen Anwärter auf billige Kleinwohnungen. Diesem grossen Bedarf vermag die Bauindustrie, die zum grossen Teil auf spekulativen Grundlagen beruht, keine genügende Produktion entgegen zu stellen.

Es ist festzustellen, dass nirgends die private Bautätigkeit den Bedarf der minderbemittelten Volkskreise zu befriedigen vermochte. Der Unternehmer schreckt vor dem Baue billiger Wohnungen zurück, da ihre Rentabilität kleiner ist als die der teureren. Dies liegt einmal an den hier häufigen Mietzinsausfällen. Im weitern werden die Arbeiterwohnungen aus Sparnisgründen oft von zu viel Personen besetzt, gelegentlich durch Untermiete; die Folge davon ist Ueberfüllung und grössere Abnutzung. Letztere wird noch verstärkt durch den häufigen Mieterwechsel, der bei billigen Wohnungen wiederum öfter vorkommt als bei kostspieligeren, entsprechend der geringeren Stabilität der Arbeits- und Verdienstverhältnisse ihrer Inhaber. Dazu kommen bei Kleinwohnungen noch die vermehrten Verwaltungskosten infolge der Arbeit, welche ihre Vermietung und Instandhaltung mit sich bringen.

Alle diese Umstände vermindern die Rentabilität der billigen Wohnungen, und es ist verständlich, dass dies ein Hemmnis für den privaten spekulativen Wohnungsbau bedeutet. Dennoch hat heute, da der Markt an komfortablen Wohnungen übersättigt ist, das Unternehmertum den Bau von Kleinwohnungen kräftig an die Hand genommen; in der Schweiz entfallen 60,3 % aller im

Jahre 1930 fertigerstellten Wohnungen auf die Grössenklasse mit 1—3 Zimmern.[1]) Es zeigt sich nun aber, dass die Arbeiterkreise, für welche sie bestimmt sind und denen sie Gelegenheit zur Ausdehnung, zu komfortablerem Wohnen bieten sollten, es vielfach vorziehen, wenn auch oft zu eng zusammengedrängt, in billigeren Altwohnungen zu verharren, ob diese nun den Ansprüchen der Hygiene entsprechen oder nicht, da sie die Mittel für die teuren modernen Wohnungen nicht aufbringen können.

Es kann daher einzig die Verbilligung der Wohnungsproduktion den Arbeiterwohnungsmangel beheben. Können die neuen Wohnungen so billig produziert werden, dass ihre Mietzinse tragbar sind, so stehen sie den Kreisen der Wenigverdiener eigentlich erst offen.

Es gilt als feststehend, dass eine ausreichende Wohnungsfürsorge für die Arbeiterbevölkerung nur dadurch erreicht wird, dass die Organe des öffentlichen Lebens, Staat und Gemeinde, sich kräftig daran beteiligen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die privaten Unternehmer die Wohnungsproduktion nicht allein soweit verbilligen können, dass sie den Bedarf an billigen Kleinwohnungen zu decken vermöchten. Diese Tatsache wurde nicht erst nach, sondern schon vor dem Kriege bemerkt. Dadurch, dass während des Weltkrieges, 1914—1918, die Wohnbautätigkeit in manchen Ländern völlig ins Stocken geraten war,[2]) ist der Schein entstanden, als sei der Wohnungsmangel an sich eine Kriegserscheinung. In Wirklichkeit war jedoch schon vor dem Kriege in verschiedenen Ländern ein Wohnungsmangel vorhanden, und er wurde in den Kriegsjahren durch das Stocken der Wohnbautätigkeit infolge der exorbitanten Verteuerung der Baukosten nur so verschärft, dass die öffentlichen Organe dazu Stellung nehmen muss-

[1]) Statistik der Bautätigkeit, Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit, wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement, 1930, Nr. 3.

[2]) M. Wibaut: Wohnungsfürsorge und Mietprobleme, Wohnen und Bauen 1929. Heft 2.

ten. Auch in solchen Ländern Europas, in denen sich die Beteiligung der öffentlichen Organe an der Wohnungsfürsorge bisher noch nicht praktisch ausgewirkt hatte, sah man sich damals genötigt, diese Arbeit in langsamerem oder schnellerem Tempo in Angriff zu nehmen. Wenn der Mangel an billigen Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit auch nicht den der Nachkriegszeit erreichte, so war er doch immerhin vorhanden und er existiert heute noch.

Solange eine genügende Verbilligung der Wohnungsproduktion nicht erreicht wird, solange wird Kleinwohnungsmangel herrschen und werden breite Schichten der Bevölkerung in die kleinen und oft unhygienischen Altwohnungen verbannt bleiben.

Durch die hygienische Unzulänglichkeit der Wohnungen können schwere psychische und körperliche Schäden hervorgerufen werden. [1])

Gegen Ende des letzten Jahrhunderts sind in verschiedenen schweizerischen Gemeinden Wohnungsenquêten vorgenommen worden, die die Aufgabe hatten, die sanitären Verhältnisse der städtischen Behausungen statistisch zu erfassen.

Im Jahre 1884 organisierten die Behörden der Stadt Genf eine allgemeine planmässige Wohnungsinspektion, welche sich über den gesamten Immobilienbestand erstreckte. [2]) Durch die zwangsmässige Verbesserung der Wohnhygiene, als Ergebnis dieser Inspektion, wollte man die Bevölkerung vor der Cholera-Epidemie, die damals Europa heimsuchte, so weit als möglich schützen.

Die erste Wohnungsenquête, aufgenommen und verarbeitet nach wissenschaftlich statistischen Prinzipien, wurde 1889 in Basel

---

[1]) H. Audéoud: L'assainissement des logements ouvriers: de l'air et du soleil, Bulletin de la Société pour l'amélioration du logement, 1907.
M. Schaetzler: L'insalubrité de l'habitation et son influence sur la mortalité par tuberculose, Thèse méd.; Genève 1923.
J. Moschell: La question des logements à Genève, Mémoire couronné sur la question des petits logements; Genève 1877.

[2]) Schon im Jahre 1851 eröffnete die Gemeinnützige Gesellschaft ein Preisausschreiben über die Wohnungssanierung; siehe „De l'amélioration des anciens quartiers de la ville de Genève, publié par la Société d'utilité publique".

veranstaltet.[1]) Die Basler Untersuchungen förderten wichtige Tatsachen, welche der späteren Wohnungspolitik als Basis dienen konnten. Auf Fragebogen wurden zur Feststellung des Zustandes einer Wohnung nicht nur Lage, Beleuchtung, Abtritt- und Küchenverhältnisse beschrieben, sondern es wurde die Grösse jedes Wohnraumes mit dem Masstabe ausgemessen. Diese Methode ermöglichte es, die Ergebnisse auf den Kubikmeter Wohnraum als Einheitsmasstab zurückzuführen und zeitigte eine Fülle von Aufschlüssen, wie sie bis dahin für keine andere Stadt vorlagen. Neben diesen Erhebungen hygienischer Art wurden auch solche wirtschaftlicher Natur vorgenommen. Der Methode der Basler Untersuchungen folgend, unternahm auch Lausanne eine allgemeine Wohnungsenquête.[2]) Die Stadt Bern führte im Jahr 1890 umfangreiche Untersuchungen durch, die rund 50 000 Franken kosteten, ein sprechender Beweis dafür, wie sehr den Behörden daran gelegen war, sich in einwandfreier Weise über die Wohnungsverhältnisse Aufklärung zu verschaffen. Die Berner Enquête schmiegte sich ebenfalls dem Basler Vorbild an, erweiterte aber ihr Gebiet ganz bedeutend. Das statistische Material von 4884 Wohnräumen wurde in Bezug auf Baugelände, Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnräume erschöpfend bearbeitet. Insbesondere zeigte sich, dass die Wohnverhältnisse in jeder Hinsicht umso schlechter sind, je niedriger die soziale Schicht ist, welcher der Haushaltungsvorstand angehört.[3]) In den Jahren 1896/97 wurden weitere sieben Wohnungsenquêten in der Schweiz unternommen.[4]) Währenddem die spätern Wohnungsstatistiken mehr im Zeichen der Feststellung der Zahl der Wohnungen und der Höhe der Mietzinse standen, hatten die genannten vornehmlich die Aufgabe,

---

[1]) K. Bücher: Die Wohnungsenquêten im Staat Basel vom 1.—19. Februar 1889, Basel 1891.

[2]) A. Schnézler: Enquête sur les conditions du logement, Lausanne 1894, S. 78.

[3]) C. Landolt: Die Wohnungsenquête der Stadt Bern von 1896, Bern 1899, S. 698.

[4]) Zürich, Schaffhausen, Winterthur, St. Gallen, Luzern, Aarau, Freiburg.

die Wohnungsmängel aufzudecken, um sie in der Folge zu bekämpfen und zu beheben.

Man unterscheidet drei Gruppen von Wohnungmängeln, nämlich solche baulicher Art, solche, die in der falschen Art der Benützung der Wohnung liegen, und solche, die auf schlechte Instandhaltung zurückzuführen sind.

„Zu den Mängeln baulicher Art gehören alle Mängel der Wohnung, die in der Bauart oder in dem mangelhaften baulichen Zustande der Häuser und Wohnungen begründet sind.“ [1]) Die Bauverhältnisse können gegen gesetzliche Vorschriften verstossen, sei es, dass sie unter einer veralteten Bauordnung erlaubt waren, jedoch neueren Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, sei es, dass sie von den zuständigen Behörden nicht beanstandet wurden, weil sie seinerzeit verheimlicht worden waren oder weil sie aus spätern Bauarbeiten entstanden sind. Die in Hinsicht auf ihre Beseitigungsmöglichkeit schwierigste Art von hygienisch unzulässigen Wohnverhältnissen bilden zweifellos die veralteten Bauzustände: die unzweckmässige Lage der Gebäude, die ungenügenden Grenzabstände zu den Nachbarhäusern und die unzureichenden Strassenbreiten und Hofgrössen; dazu gesellt sich meist noch eine ungenügende Raumhöhe der Wohnungen. Hieraus ergeben sich schlechte Beleuchtungs- und Lüftungsmöglichkeiten, was auf den Gesundheitszustand der Bewohner schädigend einwirkt. Die meisten neuzeitlichen Baugesetze verlangen, dass beim Vorliegen neuer Baugesuche für derartige Gebäude eine Genehmigung an die Bedingung geknüpft ist, dass zugleich die vorhandenen Mängel, soweit tunlich, behoben werden, auch wenn diese hygienischen Unzulänglichkeiten von früheren, weniger strengen Bauordnungen nicht beanstandet worden waren. Verhältnismässig besser abzustellen sind die baulichen Mängel, die nicht schon bei der Erbauung des Gebäudes entstanden, sondern auf Abnutzung, Ver-

[1]) A. Gut: Wohnungsmängel, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 815.

wohnung und Vernachlässigung der Behausungen zurückgehen. Beschädigte oder verschmutzte Wände und Fussböden, schlecht schliessende Fenster und Türen, Putzschäden im Innern des Hauses wie an den Aussenfaçaden, lassen sich leicht durch einen Bauhandwerker reparieren. Es handelt sich aber oft um ältere Wohnbauten, die in Altstadtquartieren stehen, und deren Wert durch die schlechte Umgebung stark gemindert ist. Der Hausbesitzer kann sich nicht mehr entschliessen, weiteres Kapital zum Unterhalt der Gebäude zu investieren; dabei werden die Wohnungen immer mehr vernachlässigt und entwertet, und sie geraten in schleichenden Bauverfall; die untersten Schichten der Bevölkerung suchen in ihnen Unterkunft und sie bilden einen Herd sozialer Unruhen. Die genannten Mängel betreffen bisweilen grosse Komplexe von Vorkriegsbauten, ganze Stadtteile und können nur durch eine grosszügige Wohnungssanierungsaktion in der Form der Säuberung und Beseitigung solcher Slums behoben werden. Als Entstehungsursache der gefürchteten Slums kommt besonders in Betracht, dass ganze Quartiere, namentlich in Grosstädten, in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung infolge der beengten Grundstückverhältnisse und der unzureichenden Verkehrsmöglichkeiten u. a. zurückbleiben.

Währenddem die baulichen Mängel auf das Verhalten des Erbauers oder des Hauseigentümers zurückgehen, sind die Mängel der Benützung der Wohnungen regelmässig auf die Bewohner selbst zurückzuführen. Eine missbräuchliche Wohnungsbenützung liegt vor, wenn eine für die Kopfzahl und Art der Familie unzureichende Wohnung angemietet wird, sodass eine Wohnungsüberfüllung entsteht.[1]) Als zulässige Wohndichte gilt im allgemeinen die Belegung eines Wohnraumes mit zwei Personen.[2]) Unter-

[1]) Die Methoden der Wohnungsstatistik, Internat. Arbeitsamt, Genf 1928, S. 56.

[2]) H. Freudiger: Die Wohnungsverhältnisse in der Stadt Bern nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dez. 1920, Bern 1922, S. 32. Anderer Meinung ist H. Schorer: Les logements locatifs à Fribourg 1900, S. 36: 3 Personen pro Zimmer ist Ueberfüllung.

suchen wir die eidg. Wohnungsenquête von 1920 in dieser Hinsicht, so sehen wir, dass sich die Zahl der Bewohner auf den Wohnraum in den meisten Fällen durchschnittlich um 1 bewegt.[1]) Es wäre aber verfehlt, hieraus allgemein auf befriedigende Wohnungsverhältnisse zu schliessen. Diese Durchschnittszahlen sagen nicht viel; denn tatsächlich finden wir neben schwach belegten Wohnungen drückendste Ueberfüllung. So ist 1920 festgestellt worden, dass sich 23% aller 5-köpfigen Familien in den 10 grössten Schweizerstädten mit Zweizimmerwohnungen begnügen, also unbedingt überfüllte Behausungen bewohnen mussten.[2]) Die Bekämpfung der Mängel, die durch schlechte Instandhaltung der Wohnungen, wie ungenügende Lüftung und dergleichen verursacht werden, untersteht der amtlichen Wohnungsinspektion.[3]) Die Beamten und Beamtinnen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege besichtigen alle Wohnungen, planmässig oder auf Anzeige hin und veranlassen die Vornahme hygienischer Verbesserungen.[4]) Solche öffentliche Wohnungsinspektorate bestehen in verschiedenen Schweizerstädten; das erste wurde in St. Gallen geschaffen;[5]) Bern besitzt eine ähnliche Institution[6]) und Zürich hat ein diesbezügliches Gesetz in Vorbereitung.[7]) Auch die Eidgenossenschaft hat seit langem eine planmässige und periodische Inspektion aller dem Fabrikgesetz unterstellten Fabriken festgesetzt, deren Aufgabe es ist, die hygienischen Verhältnisse in den

---

[1]) Ergebnisse der eidg. Wohnungsenquête vom 1. Dezember 1920, Bern 1923, S. 8 ff.

[2]) a. a. O. S. 27.

[3]) W. Gonzenbach: Hygienisches Wohnen, Zürich 1928.

[4]) Vergleiche F. Porchat: Le casier sanitaire des maisons à Neuchâtel, 1910.

[5]) K. Kern: Die Wohnungsinspektorate in der Schweiz mit spezieller Berücksichtigung von Erfahrungen im Wohnungsinspektorat der Gemeinde Tablatt (St. Gallen), Zürich 1912.

[6]) A. Hauswirth: Die Wohnungspflege in der Stadt Bern, Schweiz. Zeitschrift für Wohnungswesen, 1926, Nr. 5.

[7]) M. Brunner: Das Wohnungsinspektorat im Kanton Zürich, Neue Zürcher Zeitung vom 10. Oktober 1930.

industriellen Anlagen zu prüfen.[1]) Neuerdings verlangt der Bund im Bundesgesetz betreffend die Massnahmen gegen die Tuberkulose, dass die Kantone zur Bekämpfung dieser Krankheit Vorschriften über die Wohnungshygiene aufstellen sollen; sie können namentlich das Bewohnen und Benützen von Räumen, die von den inspizierenden Behörden als tuberkulosefördernd erklärt werden, verbieten.[2])

Die Wohnungsmängel betreffen im wesentlichen die kleinen Altwohnungen, deren Mietpreis ihrer mindern Qualität wegen unter denjenigen der sie ersetzenden Neubauwohnungen liegen. Die Bewohner der mit Wohnungsmängeln behafteten Behausungen müssen in ihren unhygienischen Wohnstätten weiter verbleiben, da sie nicht in der Lage sind, die Neubaumieten zu bezahlen. Darum kann eine erfolgreiche Bekämpfung der Wohnungsmängel nur dann erfolgen, wenn der Ersatzwohnraum zu Preisen abgegeben wird, die für die umquartierten Mieter tragbar sind. Das Erreichen dieses Zieles verlangt aber eine Verbilligung der Produktion der Neubauten durch die Herabsetzung der Kosten für Baukapitalverzinsung und Wohnbauerstellung und die Verminderung des Hausbesitzerlasten.

---

[1]) Berichte der eidg. Fabrikinspektoren, veröffentlicht vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement.

[2]) Bundesgesetz vom 13. Juni 1928, Art. 11, Eidg. Ges. Samm., Bd. 44, S. 731.

ZWEITES KAPITEL.

Die Träger der Wohnungsproduktion.

Der spekulative Wohnungsbau.

Die Träger der Wohnungsproduktion, die Bauherren, sind die Rechtspersonen und die Urheber der Bautätigkeit. Die Veranlassung zu ihrer Tätigkeit bildet entweder das egoistische Gewinnstreben, wenn es sich um spekulativen Wohnungsbau handelt, oder die Fürsorge, sofern es den gemeinnützigen Wohnungsbau betrifft.

Die planmässige Versorgung der wohnungsbedürftigen Bevölkerung, soweit sie nicht vermittelst der vorhandenen, leerstehenden oder freiwerdenden Behausungen erfolgt, geschieht durch den Wohnungsneubau, dessen Träger die Aufgabe haben, die Produktion dem Bedarf anzupassen. [1])

Die in regelmässigen Zeitabständen für den Wohnungsmarkt der grösseren Städte erscheinenden Ueberblicke (Statistiken), worin sowohl Angebot als Nachfrage berücksichtigt werden, sind von volkswirtschaftlicher Bedeutung, vor allem für das spekulative

[1]) V. Albrecht: Der spekulative Wohnungsbau, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 668.

Baugewerbe, das hieraus die wichtigsten Rückschlüsse auf die Wohnungsherstellung ziehen kann. [1])

Träger des Spekulationsbaues sind in der Hauptsache die Vertreter des Baugewerbes. Der grundlegende Ansporn ihrer spekulativen Bautätigkeit ist der Rentabilitätsgewinn in Form eines Mietzinsüberschusses; er facht den Unternehmer zu raschem Kapitaleinsatz an und weckt in ihm die Schaffensenergie und den Willen, das mit jeder wirtschaftlichen Betätigung verbundene Risiko zu übernehmen.

Die Rentabilität als Grundlage der gewerblichen Bauwirtschaft ist jedoch auch zur Ursache einiger Misstände geworden. In qualitativer Hinsicht genügen die Spekulationsbauten nicht immer den Anforderungen von Städtebau und Wohnungshygiene. Die einzelnen Gebäude sind vielfach zu eng aneinander gebaut. Die Unternehmer haben das Bestreben, den kostspieligen Baugrund durch Erstellen möglichst vieler Wohnungen auf kleinem Baugelände so gut wie nur möglich auszunutzen, was zu den düstern Mietskasernen führte. Um das Neuerstellen unhygienischer Wohnungen, als Folge einer zu engen Bauweise, zu verhüten, mussten die Gemeinden Bauordnungen erlassen, deren Vorschriften die Ausnützung des Baugeländes durch Festsetzung von Mindestabständen zu Häuserfronten und Mindestgrössen von Hofräumen beschränken. Durch diese gesetzlichen Bestimmungen wird der Bodenpreissteigerung teilweise eine Grenze gesetzt, und

---

[1]) Die bekanntesten in der Schweiz veröffentlichten Wohnungsstatistiken sind die folgenden:

Bern: Das Statistische Amt der Stadt Bern, unter der Leitung von Dr. H. Freudiger, gibt periodische Wohnungsmarktabhandlungen heraus: Vierteljahresberichte des Statistischen Amtes der Stadt Bern.

Zürich: Das Statistische Amt der Stadt Zürich verbreitet ebenfalls Vierteljahresüberblicke für den Wohnungsmarkt: Zürcher Statistische Nachrichten, Chef: C. Brüschweiler.

Basel: Bevölkerungsstatistik und Bautätigkeitsstatistik erscheinen unter Leitung von Dr. H. Jenny in den Statistischen Monatsberichten des Kantons Basel-Stadt, herausgegeben vom Statistischen Amt.

Biel: Statistische Chroniken der Stadt Biel, herausgegeben vom Statistischen Dienst.

der Bauherr kann auch mit weniger Wohnungen auf einem bestimmten Grundstück eine genügende Rentabilität herauswirtschaften.

Aber was die sonstigen Wohnungsbedingungen anbetrifft, hat sich der private Unternehmer vielfach als Pionier des Fortschritts betätigt. Dies zeigt sich neuerdings in der immer bessern Ausstattung der Kleinwohnungen, die mit dem gleichen Komfort und Zubehör ausgerüstet werden, wie die für Zahlungsfähigere bestimmten Grosswohnungen, ein deutliches Beispiel der Anpassungsfähigkeit der spekulativen Produktion an die erhöhten Wohnungsansprüche der Bevölkerung. Leider wird dadurch eine weitere Verteuerung der Erstellungskosten verursacht und der Unterschied zwischen dem Kostenaufwand der Vorkriegswohnungen und der Neubauten wird noch vergrössert.

Mit diesem Moment wird der Mangel an billigen Kleinwohnungen begründet. Man erklärt aber, wie erwähnt, den Kleinwohnungsmangel auch damit, dass das spekulative Baugewerbe sich nur wenig mit der Erstellung von billigen Wohnungen befasst, weil damit ein höheres Risiko verbunden ist und die Verlustgefahren nicht immer durch höhere Mietzinse gedeckt werden können. Die Bauunternehmer ziehen also vor, Behausungen für zahlungsfähigere Mieter zu erstellen und den Kleinwohnungsbau erst dann zu betreiben, wenn nur noch nach diesen Nachfrage besteht. Dadurch wird der Mangel an billigen Wohnungen zeitweise verstärkt, und die Gemeinwesen sahen sich schon vor dem Krieg genötigt, den Spekulationsbau durch eine öffentliche Wohnungsfürsorge zu ergänzen.

Den Anstoss zu der öffentlichen Intervention im privaten Wohnungsbau vor allem gab die Beobachtung, dass ganz besonders das Wohnbedürfnis der unbemittelten und kinderreichen Familien durch die gewerbliche Bautätigkeit nicht genügend befriedigt werden konnte. Eine der Hauptschwierigkeiten für die Beschaffung von Wohnräumen für kinderreiche Haus-

haltungen lag von jeher in ihrer geringen Zahlungsfähigkeit. Der für die grosse Familie notwendige Aufwand für Ernährung und Kleidung nimmt einen so erheblichen Teil des Einkommens in Anspruch, dass bei erhöhtem Raumbedarf infolge Familienzuwachs der für die Miete zur Verfügung stehende Teil des Einkommens sinkt. Zu diesen finanziellen Schwierigkeiten kommt noch die Abneigung der Hausbesitzer, kinderreichen Familien Aufnahme zu gewähren. Diese Abneigung kann ihre sachliche Begründung finden in der durch den Kinderreichtum vermehrten Unsicherheit bezüglich des Mietzinseinganges, in dem Umstande, dass die Vermietung an eine grosse Haushaltung schnellere Abnutzung der Wohnung bedeutet und ferner in den mit einer grossen Kinderzahl verbundenen unliebsamen Begleiterscheinungen, wie Unruhe, Lärm, Unsauberkeit und Streitigkeiten. Anderseits hat aber gerade die kinderreiche Familie für die Entwicklung des Staates besondere Bedeutung. Auf dem Nachwuchs beruht die Zukunft des Staatswesens. Eine in günstiger Umwelt zu Gesundheit und Kraft emporgewachsene Jugend bietet bessere Gewähr für die gute Entwicklung des Staatswesens, als ein durch missliche Wohnungsverhältnisse in seiner Lebenskraft geschwächter Nachwuchs. Diese Erwägungen, nebst anderen, bestimmen die Behörden, dem Wohnungsbau für kinderreiche Familien besondere Beachtung zu schenken.

Im grossen und ganzen ist zwar vor dem Krieg das Ausmass der Wohnbauerstellung dem der Haushaltungsbewegung entsprechenden Wohnungsbedarf mengenmässig angepasst worden. Die beiden Hauptfaktoren von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot, nämlich die Zahl der Eheschliessungen und die Zahl der Neubauwohnungen, standen in einem angemessenen Verhältnis zueinander. Als jedoch während des Weltkrieges ausserordentliche Umstände die Rentabilität der Wohnungsproduktion zerstörten, stockte die private Bautätigkeit und musste schliesslich eingestellt werden. Die Folge war ein absoluter Wohnungsmangel; das seit

Beginn des Krieges bis zum Jahre 1924 durch den gewerblichen Wohnungsbau bereitgestellte Angebot entsprach dem Wohnungsbedarf der neugegründeten Haushaltungen in keiner Weise mehr.

Als im Jahre 1918 der Wohnungsmangel zur sozialen Gefahr wurde, entschlossen sich die schweizerischen Gemeindebehörden, in die Lücke des spekulativen Wohnungsbaues zu treten. Sie suchten durch kommunalen Eigenbau der Wohnungsnot zu steuern; so wurden in der Stadt Bern in den Jahren 1918—1920 von der Gesamtzahl aller Neuwohnungen 55,3 % von der Gemeinde im Eigenbau erstellt.[1]) Seit 1920 begann die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaues durch Subventionen aus öffentlichen Mitteln, besonders weil in jenem Zeitpunkte auch die Eidgenossenschaft finanzielle Unterstützungen zur Behebung der Wohnungsnot gewährte. Die spekulative Bautätigkeit wurde also im Verlaufe des letzten Jahrzehntes durch den gemeinnützigen Wohnungsbau teilweise ersetzt.

Heute sind die staatlichen Eingriffe in das privatwirtschaftliche Wohnungswesen in eine weitere Phase getreten: die Verbilligung der Wohnungsproduktion ist nicht mehr ein Mittel der Fürsorge für die besondere Klasse der Kinderreichen, noch eine Notmassnahme zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses an sich, sondern die moderne Bau- und Wohnungspolitik bezweckt die Herabsetzung der Wohnkosten der Wenigbemittelten und soll einer den Einkommensverhältnissen angemessenen Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen.

---

[1]) Vierteljahresbericht des Statistischen Amtes der Stadt Bern, 1928, Heft 2.

Der gemeinnützige Wohnungsbau.

Die Werkwohnungen.

„Der gemeinnützige Wohnungsbau ist die nicht auf Gewinn ausgehende Tätigkeit zur Erstellung von Wohnungen mit niedern Mietpreisen.“ [1]) Für die gemeinnützigen Träger der Wohnungsproduktion stehen ethische, soziale, kulturfördernde Ziele im Vordergrund, nicht persönlicher Nutzen. Sowohl Vermietung wie Verkauf der Wohnungen vollzieht sich zu Selbstkostenpreisen. Die Wohnungshingabe erfolgt nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Selbsterhaltung, d. h. das Mietzinserträgnis genügt gerade zur Deckung der Unkosten und wirft keinen Gewinn ab; die einmal festgesetzten Mietpreise werden daher nicht erhöht, es sei denn, dass die Selbstkosten ebenfalls eine Erhöhung erfahren würden. Ein Verkauf der auf gemeinnütziger Grundlage erbauten Wohnbauten geschieht unter Ausschaltung jeglichen Spekulationsgewinnes; die Ausnutzung von Grundstückwertsteigerungen ist ausgeschlossen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkte wirkt sich daher auf die Mietzinse gemeinnütziger Wohnungen keineswegs preistreibend aus. Es muss aber bemerkt werden, dass die Neuwohnungen dieser Art während den ersten Jahren ihres Bestehens oft einen ebenso hohen, ja höheren Mietzins aufweisen, als entsprechende Wohnungen privater Besitzer. Der auf den Mietzins beider Baukategorien wesentlich einwirkende Faktor ist der erst im Laufe der Zeit auftretende Konjunkturgewinn, der die Mietzinse privater Wohnungen steigert; die andern dagegen bleiben davon unberührt. Der Verzicht auf Spekulationsgewinn, insbesondere

[1]) W. Ruf: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Diss., Basel 1930, S. 18.

des Verkaufsgewinns macht es für das gemeinnützige Bauen nötig, dass die Abschreibung der Gebäude ohne Rücksicht auf eine Wertsteigerung des Bodens erfolgt und daher nur durch die Wohnungsmieten aufgebracht wird.[1]) Die infolge der Amortisationen erzielten Hypothekarzinsersparnisse werden vom gemeinnützigen Hausbesitzer nicht selber beansprucht, sondern wiederum zur Senkung der Mietzinse verwendet. Je weiter die Zeit fortschreitet und je länger die gemeinnützigen Baugenossenschaften bestehen, desto mehr können die Mieten proportional der Schuldentilgung reduziert werden.

Es ist somit festzustellen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau eine Verbilligung des Wohnens dadurch erreicht, dass die Mietpreise dem Hausbesitzer nur zur Deckung seiner Selbstkosten dienen, keinen Gewinn abwerfen und nicht durch spekulative Einflüsse verteuert werden. Die Träger der gemeinnützigen Wohnungsproduktion erreichen eine Verbilligung erst im Laufe der Vermietung, nicht aber bei der Erstellung der Wohnungen. In der Wirkung auf die Kosten der Baukonstruktion liegt der Unterschied zwischen gemeinnütziger und spekulativer Bautätigkeit keineswegs; denn zur Erstellung der Wohnbauten werden die mitwirkenden Kräfte auch vom gemeinnützigen Bauherrn in üblicher Weise entschädigt. Neben dem Gewinnverzicht gilt als zweites Merkmal des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dass der Wohnbedarf der Wenigbemittelten in erster Linie Art und Menge der Produktion bestimmt.

Als Vorstufe des Wohnungsbaues mit Gewinnverzicht können die Werkwohnungen gelten, ein von der Industrie öfters verwandtes Mittel patriarchalischer Sozialpolitik. Unter Werkwohnung versteht man Wohnungen, welche von Arbeitgebern, insbesondere von grössern Werken, für ihre Angestellten und Arbeiter erstellt und zu Selbstkosten vermietet werden. Die Fabrikwohnun-

---

[1]) A. Scheidt: Handbuch für Baugenossenschaften, Berlin 1913, S. 134.

gen waren die ersten auf dem Markt erschienenen Wohnstätten, deren Mietpreise sich unter dem üblichen Stand bewegten. Der Bau solcher Sonderwohnungen muss seine besonderen Wirkungen im Gefolge haben; denn ein Werk ist keine soziale Anstalt, die sich aus altruistischen Gründen als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues betätigt; es ist in erster Linie ein Erwerbsunternehmen, welches nur in dem Masse Kapital in den Wohnungsbau stecken kann, als hierdurch seine Interessen gefördert werden. Daher bildet neben dem sozialen Gedanken das persönliche Interesse die eigentliche Triebkraft des Werkwohnungsbaues.

Befinden sich die Werkanlagen in abgelegenen Gebieten, so bildet der Bau von eigenen Arbeiterwohnungen überhaupt die Voraussetzung zur Anstellung von Arbeitskräften. Aber selbst dann, wenn die Möglichkeit wohnlicher Unterbringung der Arbeiter einer Fabrik ohne weiteres gegeben ist, hat der Arbeitgeber ein Interesse am Bau von Werkwohnungen; durch die Annäherung des Wohnortes seiner Arbeiter an den Standort der Industrie erspart er den Werktätigen die zeitraubenden täglichen Pendelwanderungen. Die Werkwohnungen haben dazu noch den grossen Vorteil, eine dem Unternehmer erwünschte Sesshaftigkeit und Ständigkeit des Werkpersonals zu fördern, was allerdings manchmal auch die Arbeiterauslese hindert. Die Werkwohnungen sollen die Arbeiter mit dem Unternehmen inniger verbinden, sie über die Entlöhnung hinaus an das Werk interessieren und so einen Stamm tüchtiger Kräfte heranbilden helfen.

Die Voraussetzung zur Erlangung einer Werkwohnung bildet für den Arbeiter die Zugehörigkeit zu dem Werke auf Grund eines Dienstvertrages; da die Wohnung im Besitze seines Arbeitgebers ist und von diesem vermietet wird, ergibt sich eine Verkupplung von Dienstvertrag und Mietvertrag. Eine Abkehr vom Werke hat im allgemeinen den Verlust der Wohnung zur Folge. Deshalb kann und will der Arbeiter nur schwerlich seinen Arbeitsplatz wechseln; er findet nicht leicht anderswo einen gleich

vorteilhaften Unterkunftsort. Die sich so ergebende Unterbindung der Freizügigkeit der Arbeiter wird dem Werkwohnungsbau auch zum Vorwurf gemacht. Werden die Werksiedlungen unter Zugabe von Gärten und Pflanzland an die einzelnen Familien weiträumig angelegt und in grosszügiger Weise mit allen erforderlichen Einrichtungen ausgestattet, so bedeuten sie sicher eine soziale Tat und dienen dem sozialen Fortschritt.

Der Werkwohnungsbau begann in der deutschen Bergbauindustrie; besonders die Firma Krupp leistete Beträchtliches. Im Jahre 1928 hatte der Bergbau der Ruhr eine Belegschaft von ungefähr 467 000 Mann, denen 158 000 Werkwohnungen gegenüberstanden, was die Bedeutung dieser Art gemeinnütziger Bautätigkeit illustriert. In der Schweiz wurden die ersten Werkwohnungen in den Jahren 1850—1870 auf dem Gebiet der Textil- und Maschinenindustrie der Ostschweiz erstellt. In der Westschweiz blieb lange Zeit die Fabrik Suchard in Neuchâtel die einzige Besitzerin von eigenen Arbeiterwohnungen. [1]) Bereits im Jahre 1891 bestanden nach den Erhebungen der eidg. Fabrikinspektoren in der Schweiz ca. 16 000 Fabrikwohnhäuser, wovon fast die Hälfte auf die Baumwollindustrie der Kantone Zürich und St. Gallen entfielen. [2]) Diese Industrie vor allem hatte sich, billige Wasser- und Arbeitskräfte suchend, auf dem Lande angesiedelt und veranlasste oft in kleinen Ortschaften ein plötzliches Zuströmen von Arbeiterfamilien, für deren Unterkunft die Industriellen sorgten.

Während des Krieges sind aber die Werkwohnungen zum Teil ein unwirksames Instrument geworden zur Bindung der Arbeiter an die Fabrik, da infolge des gesetzlichen Mieterschutzes ein grosser Teil der Werkwohnungskolonien durch entlassene

---

[1]) V. Böhmert: Arbeiterverhältnisse und Fabrikeinrichtungen in der Schweiz, Zürich 1871, S. 237.

[2]) Schuler, Wegmann, Wilhelm: Die Fabrikwohnhäuser in der Schweiz, Zeitschrift für schweizerische Statistik 1898, S. 223 ff.

Arbeiter besetzt blieb. Die Unternehmer verwandten daher nicht mehr die Aktivität und die Mittel auf die Werkwohnungspolitik. [1])

In der neueren Zeit ist besonders die A.-G. Eisen- und Stahlwerke Schaffhausen, vormals Georg Fischer, für den Bau ausgedehnter Werkwohnungskolonien erwähnenswert. Die Leitung dieser Firma gelangte zu der Erkenntnis, dass die Beschaffung von Wohnungen, die dem Arbeiter einen vernünftigen Genuss der freien Zeit ermöglichen und seiner Familie ein wirkliches Heim bieten, eine weitest gehende Verwirklichung des Fürsorgegedankens darstellt. [2]) Die Eisenwerke Fischer erstellten mit einem Kostenaufwande von $6\,^1/_2$ Millionen Franken ungefähr 520 Werkwohnungen, in denen 2500 Personen Unterkunft finden. Dazu kommen noch zurzeit 750 000 Franken in Form von billigen Darlehen an Arbeiter und Angestellte für den Bau oder den Erwerb eigener Liegenschaften; durch diese Mithilfe haben 800 Familien ein eigenes Heim gefunden. [3])

Zu beachten ist auch die Wohnungsfürsorge der Gebrüder Sulzer A.-G. in Winterthur, die auf die „Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnungen" einen massgebenden Einfluss ausübt und sich mit einer geringen Verzinsung der gezeichneten Aktien zufrieden gibt, um die Mieten zugunsten ihrer Arbeiter unter den Konkurrenzpreisen zu halten. [4])

---

[1]) Am 23. Juni 1919 reichte Nationalrat Ody das Postulat ein, das die Baupflicht der Industrie bei der Erstellung oder Vergrösserung von Fabriken einzuführen bezweckte und verhüten sollte, dass hauptsächlich ausländische Industrielle zur Zeit der Kriegswohnungsnot in der Schweiz Industrien gründeten, ohne für die nötigen Unterkunftsmöglichkeiten zu sorgen. Das Postulat wurde erheblich erklärt, ein späterer Entwurf betreffend die Wohnungsfürsorge der Betriebsinhaber aber abgelehnt.

[2]) Industrielle Wohnungsfürsorge, „Das Wohnen" 1930, Nr. 2.

[3]) Geschäftsbericht 1929 der A.-G. Eisen- und Stahlwerke Schaffhausen, vormals Georg Fischer, „Der Bund" vom 8. April 1930.

[4]) W. Ruf: a. a. O., S. 34.

Der kommunale Eigenbau.

Der Staat als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues betätigte sich ursprünglich in der einzigen Form der Beschaffung von neuem Wohnraum für seine Beamten, Angestellten und Arbeiter, wobei wiederum dienstliche Interessen vorherrschten. Für diese Art von öffentlichem Wohnungsbau sind denn auch die gleichen Gründe und Ueberlegungen entscheidend, welche die Werkwohnungsanlagen der privaten Arbeitgeber ins Leben rufen; denn die Behörden haben ein ebenso berechtigtes Interesse daran, dass ihre Besoldeten möglichst gut, billig und ohne Kündigungsgefahr wohnlich untergebracht sind. Dieser öffentliche Werkwohnungsbau wird in ausgedehntem Masse von Gemeinden betrieben und zwar im besonderen für die Unterbringung des Dienstpersonals ihrer industriellen Betriebe, wie Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerke. [1]) Die Kantone erbauen ebenfalls Wohnungen für das Personal jener Anstalten, die ihre Angestellten in der Nähe benötigen. Auch die Eidgenossenschaft hat den Eigenbau von Wohnungen betrieben, wo sie zur Unterbringung der Arbeiter dazu genötigt wurde. [2])

Der Bund hat es aber abgelehnt, über die Bedürfnisse seiner Spezialbediensteten hinaus den Wohnungsbau auf eigene Rechnung auszuführen. [3]) Die eidgenössischen Behörden stehen auf dem Standpunkte, dass der Bund die Wohnungspolitik nur mittelbar durch finanzielle und gesetzgeberische Mittel unterstützen wolle, wenn wirklich Not vorhanden ist. Auch die Kantone, die schon eher in der Lage sind, die Wohnbedürfnisse der Bevölke-

---

[1]) J. Lorenz: Die Wohnungsreform in der Schweiz, Rorschach 1906, S. 9.

[2]) Vergleiche Bundesratsbeschluss betr. die Erstellung von 12 Arbeiterwohnhäusern in Wimmis, vom 1. Oktober 1919, Eidg. Ges.-Samm., Bd. 35, S. 754.

[3]) Siehe Bericht des Bundesrates zum Postulat Grimm vom 27. März 1918 betr. Erstellung von Kleinwohnungen, in der Botschaft betr. die Beteiligung des Bundes an den Vorkehren der Kantone und Gemeinden zur Beseitigung des Mangels an Wohnungen, vom 4. Dezember 1918, Bundesblatt 1918, Bd. 5, S. 632.

rung zu überblicken, beschränken sich darauf, den Gemeinden in der Wohnungsfürsorge beizustehen. So bleibt der Wohnungsbau in der Schweiz vor allem den Gemeinden übertragen.

Die Stadt Bern war die erste Schweizergemeinde, die den Eigenbau von Wohnungen betrieb, um damit einer vorübergehenden Wohnungsknappheit zu steuern. Der bernische Stadtrat beschloss am 14. November 1889, dass die städtische Baudirektion die Erstellung von 28 Einfamilienhäusern auf dem der Gemeinde gehörenden Gelände im Wyler vornehmen solle. [1])

Die Nachfrage nach diesen billigen Wohnungen war eine so grosse, dass nur ein kleiner Teil der Anmeldungen berücksichtigt werden konnte; bei der Auswahl der Mieter wurden in allererster Linie die kinderreichen Familien bevorzugt. Neue Kredite wurden gewährt und der Bestand an kommunalen Eigenwohnungen in Bern wuchs in den folgenden Jahren auf 181. [2]) Dieser bis dahin nie gesehenen öffentlichen Bautätigkeit folgte die Gemeinde Neuchâtel, die in den Jahren 1893 und 1897 im gesamten 61 billige Wohnungen selbst erstellte (Parcs, Crêt du Plan, Fahys) und sie der Arbeiterbevölkerung zur Verfügung stellte. Genf entschloss sich zu gleicher Zeit, alte ungesunde Stadtteile niederzureissen und an deren Stelle Häuserkolosse mit Kleinwohnungen zu errichten. In der Zeit von 1904—1905 erstellte auch die Gemeinde Lausanne acht Häuser, die zu Selbstkosten vermietet wurden. [3]) Die erste Periode des schweizerischen Kommunalbaues schliesst mit der grosszügigen Wohnbauaktion der Stadt Zürich ab, die 1907—1913 die Errichtung von 357 Wohnungen unternahm. [4])

Als die Wohnungsnot nach Kriegsausbruch sich in starkem Masse geltend machte und von Jahr zu Jahr bedrohlichere For-

---

[1]) A. Lasche: Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern, Zeitschrift für schweiz. Statistik, 1894, S. 194.

[2]) W. Ost: Die Wohnungsfrage in der Stadt Bern, Bern 1897, S. 19.

[3]) A. Schnézler: La question du logement dans la Suisse occidentale, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96, S. 101, Leipzig 1901.

[4]) H. Eberlé: Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich, Zürich 1922.

men annahm, entschlossen sich die meisten grösseren Gemeinden zum Eigenbau von Wohnungen.[1])

Der kommunale Eigenbau als Mittel zur Bekämpfung des Wohnungsmangels der Nachkriegszeit kann für einzelne grössere Städte verfolgt werden:[2])

Kommunaler Wohnungsbau in den grössern Städten 1914—1927:

Städte	Zahl der neuerstellten Wohnungen		
	Total 1914—1927	davon durch die Gemeinde	
		absolut	%
Arbon	60	3	5,0
Basel	6 832	177	2,6
Bern	6 794	458	6,7
Biel	1 786	68	3,8
Burgdorf	402	28	7,0
La Chaux-de-Fonds	818	358	43,8
Chur	371	9	2,4
Genf	891	45	5,1
Lausanne	2 212	32	1,4
Le Locle	389	26	6,7
Neuchâtel	373	47	12,6
Solothurn	708	56	7,9
Thun	1 009	7	0,7
Winterthur	1 781	179	10,1
Zürich	12 986	1 091	8,4
Summe	37 412	2 584	6,9

[1]) Vergl. die Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Bern: Halbjahresbericht 1921, Heft 2.

[2]) Wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschafts-Departement, 1928, Heft 4.

Im Total der 15 berücksichtigten Städte sind 1914—1927 insgesamt 37 412 Wohnungen erstellt worden, davon 2584 oder 6,9 % durch die Gemeinden selbst. Die grösste Zahl von Gemeindewohnungen weist die Stadt Zürich auf, nämlich 1091. Den grössten Anteil an der gesamten Wohnungserstellung am Orte hatte der kommunale Wohnungsbau in La Chaux-de-Fonds und einen verhältnismässig grossen Anteil in Neuchâtel (12,6 %)

Es ist bezeichnend für die Wohnungspolitik der schweizerischen Gemeinden, dass der Höhepunkt des kommunalen Eigenbaues im Jahre 1919 erreicht wurde, wo 56,8 % aller in den untersuchten 15 Städten erstellten Wohnungen auf die Bautätigkeit der öffentlichen Hand entfielen. Der Grund ist darin zu suchen, dass im ersten Jahre nach Friedensschluss die Wohnungsnot besonders akut und die Gemeinden zu raschem Handeln gezwungen wurden, was am unmittelbarsten durch den Eigenbau geschehen konnte.

Nachdem der allgemeine Wohnungsmangel der Nachkriegszeit überwunden war, verliessen die meisten Gemeinden den Eigenbau von Wohnungen, umso mehr, als es ihnen an den nötigen Kapitalien mangelte.

Von allen Schweizer Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern betrieben seit 1926 einzig die folgenden den Wohnungsbau in eigener Rechnung: Zürich, Basel, Genf, Bern, Winterthur, Luzern, La Chaux-de-Fonds, Chur, Oerlikon, Le Locle, Aarau.

Für Basel, Bern u. a. handelt es sich nicht um eigentlichen wohnungspolitischen Kommunalbau; denn die wenigen Wohnungen befinden sich in Schulhäusern, Verwaltungsgebäuden und stellen Dienstwohnungen dar. In der neuesten Zeit nehmen nur noch Zürich, Genf, La Chaux-de-Fonds und Le Locle die Erstellung von Gemeindewohnhäusern vor. Führend ist die Stadt Zürich, die bis heute 1529 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von rund 30 Millionen Franken im Eigenbau erstellt hat[1]) und

[1]) Uebersicht betr. den kommunalen Wohnungsbau, vom Finanzsekretariat Zürich, 1929.

sie zu Selbstkosten „an diejenigen Bevölkerungskreise abgibt, die ihr Einkommen den erhöhten Mietpreisen nicht anzupassen vermochten.“ [1])

Der jetzige kommunale Eigenbau hat nun die Aufgabe, die Wohnkosten der Minderverdiener herabzusetzen; in der Abgabe von Gemeindewohnungen werden jene Wohnungssuchenden bevorzugt, die über ein geringes Einkommen verfügen und vermögenslos sind.

Die Gemeinde als Träger der Wohnungsproduktion könnte die Erstellung der Gebäude durch eigene Arbeitskräfte im sogenannten Regiebau selbst ausführen. Diese Art der Produktion, wobei das private Unternehmertum ausgeschaltet ist, wird im Tiefbau angewandt, [2]) im Hochbau dagegen nicht. Technische und wirtschaftliche Gründe, dazu auch wirtschaftliche Erwägungen haben in der Schweiz zur Umgehung des reinen Regiebetriebes geführt.

Der kommunale Wohnungseigenbau erfolgt in der Weise, dass die Gemeinde nur die Bauleitung inne hat und die einzelnen Arbeiten den privaten Unternehmern vergibt. In frühern Zeiten wurden die Bauaufträge der Gemeinde nur durch die freihändige Vergebung getätigt, indem einem als zuverlässig bekannten Handwerksmeister der Auftrag auf Grund des einzig von ihm eingeholten Angebotes übertragen wurde. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Submissionsverfahren, wonach die Auswahl der Unternehmer und Lieferanten auf dem Wege des Wettbewerbes getroffen wird. Hier werden entweder eine beschränkte Anzahl oder durch öffentliche Ausschreibung ein grösserer Kreis von Unternehmern zur Abgabe von Angeboten für die Ausführung der Bauarbeiten aufgefordert.

---

[1]) E. Klöti: Ausspruch im Grossen Stadtrat von Zürich, Sitzung vom 17. September 1930, „Neue Zürcher Zeitung“ vom 17. September 1930.

[2]) Pflüger und Hüppy: Handbuch des schweizerischen Gemeindesozialismus, Zürich 1910, S. 75.

Die Untersuchung dieser Submissionsangebote gehört zu den schwierigsten Aufgaben einer öffentlichen Verwaltung. Es handelt sich darum, aus der Masse der Preisofferten diejenige auszuwählen, die für die Ausführung der Gemeindewohnbauten am vorteilhaftesten ist. Es ist nicht zu verwundern, wenn beim Aufkommen des Submissionsverfahrens, aus privatwirtschaftlichen Anschauungen und verwaltungstechnischen Gründen heraus, die Berücksichtigung des billigsten Bewerbers als der zweckmässigste Ausweg betrachtet wurde. Die Vergebung an den Billigsten scheint das Finanzinteresse des Staates am besten zu wahren; Ueberlegungen persönlicher Art sind ausgeschlossen und gegenüber den nicht berücksichtigten Bewerbern hat man die einfache Begründung, sie seien eben zu teuer gewesen. [1])

Dieses Verfahren hatte aber die sofortige Folge gegenseitiger Preisunterbietungen der Konkurrenten. Die Ausschreibung von Bauarbeiten mit nachheriger Vergebung an den Mindestfordernden verleitet die Handwerker, ihre Kostenvoranschläge nur in Hinsicht auf eine möglichst niedere Endsumme aufzustellen, umso mehr, als bei Submissionen nur ein Nachfragender, jedoch viele Angebotssteller vorhanden sind. [2]) Die Preise der Konkurrenten aber sind den Einzelnen unbekannt und so entstehen Offerten, die mehr eine Schätzung als eine richtige Kalkulation darstellen. Die Gefahr oberflächlicher und in der Folge zu niedriger Kostenvoranschläge wird durch den Umstand noch erhöht, dass es sich oft um Arbeiten handelt, die bis dahin nicht erstellt wurden, sodass vom Unternehmer die Selbstkosten nicht zuverlässig errechnet werden können. Heute werden diese schwierigen Kalkulationen durch gute Berechnungsunterlagen bedeutend erleichtert. Detaillierte Baubeschriebe mit Plänen und positionsweiser Auf-

---

[1]) A. Schirmer: Das Submissionswesen bei den öffentlichen Verwaltungen, Referat anlässlich der Konferenz zwischen den Bauverwaltungen und dem Schweizerischen Gewerbeverein, vom 2. April 1930 in Olten.

[2]) A. Schirmer: Das Submissionswesen, St. Gallen 1919, S. 5.

führung aller Arbeiten auf allgemein gebräuchlichen Einheitsformularen lassen die geforderte Leistung so gut wie nur möglich erkennen.[1]) Aber es fehlt bei vielen Bauhandwerkern die nötige Vorbildung. Es ist daher zu begrüssen,[2]) dass das neue Bundesgesetz über die berufliche Ausbildung die Bezeichnung Meister auf handwerklichem Gebiete nur dem gestattet, der die erforderlichen Berufskenntnisse erlangt hat. Durch gesetzlich anerkannte Meisterprüfungen, deren Ausgestaltung den Berufsverbänden obliegt, soll festgestellt werden, ob der Bewerber die zur selbständigen Ausübung des Berufes notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse besitzt.[3]) Die gewaltigen Preisunterschiede der Konkurrenzangebote bekunden bei jeder Submissionsausschreibung die Zweckmässigkeit dieser Bestimmung. Erhält der Mindestbieter den Auftrag, so muss er oft im Verlaufe der Arbeitsausführung bemerken, dass er unter den Selbstkosten eingegeben hat; den drohenden Verlust sucht er zu vermeiden durch Verminderung der Gestehungskosten, d. h. mit der Herabsetzung der Arbeiterlöhne und der Lieferung geringerer Materialqualitäten. Mancher Handwerker geriet so in Konkurs oder in Konflikt mit den Bestimmungen gegen den unlauteren Wettbewerb.[4])

---

[1]) Als Muster gelte: Normalien für die Ausführung von Bauarbeiten, aufgestellt vom Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Verein, im Einvernehmen mit dem Schweiz. Baumeister-Verband.

[2]) Jahresbericht 1928 des Schweiz. Baumeister-Verbandes, S. 14.

[3]) Bundesgesetz über die berufliche Ausbildung, vom 26. Juni 1930, Art. 42, Bundesblatt Bd. 1, S. 869.

[4]) Bei der Ausarbeitung des „Bundesgesetzes über die Grenzen des Wettbewerbes", das gegenwärtig in ausserparlamentarischer Beratung steht, wird die Miteinbeziehung der Misstände im Submissionswesen erwogen. Aus gewerblichen Kreisen ist folgender Vorschlag gefallen, gegen den sich aber starke Widerstände erheben:
„Submissionsangebote im Baugewerbe tragen die Merkmale des unlautern Wettbewerbes, wenn die Preise in offenbarem Missverhältnis zu den natürlichen Kostenelementen der Preisbildung stehen"; dies würde eine zivilrechtliche und eventuell auch strafrechtliche Klage der Mitsubmittenten an den Unterbietenden nach sich ziehen.
Vergleiche O. Germann: Vorarbeiten zur eidgenössischen Arbeits-Gesetzgebung, Gutachten über die Postulate zur Förderung der Gewerbe, mit Vorentwurf und Notizen zu Bundesgesetzen gegen den unlautern Wettbewerb und über den Schutz des Meistertitels. Basel 1927, S. 101.

Zur Reform der Misstände [1]) im Submissionswesen begannen die Verwaltungen, wie erwähnt, Verordnungen [2]) auszuarbeiten, die die Grundlage einer gerechten Vergebung der Bauarbeiten festlegen. [3]) Den Unternehmern sollen angemessene Preise ausgerichtet werden, die sowohl ihre ungerechtfertigte Bereicherung als auch ihre Verarmung ausschliessen. Für die Behörden zeigen sich zwei Gesichtspunkte: das Fiskalinteresse und die ideellen Interessen der Volkswirtschaft. Letztere beginnen nun zu überwiegen. Wenn eine Behörde als Vertreterin einer öffentlichen Bauherrschaft auftritt, so hat sie die Pflicht, die Arbeitsfreude der Bürger zu steigern; sie soll anregend und befruchtend wirken, sodass sich aus der Besserstellung des Baugewerbes zugleich ein fortschreitendes Können der Unternehmer ergibt.

Die öffentlichen Verwaltungen erkennen, dass es besser ist, die Bauarbeiten nicht an den billigsten zu verdingen, sondern an den qualifizierten Unternehmer mit geordneter Geschäftsführung, wobei auch für Wechsel unter den Berücksichtigten gesorgt wird. [4]) Die Vergebung soll zu Preisen erfolgen, zu denen angesichts der ortsüblichen Löhne unter Berücksichtigung der aufzuwendenden Materialien, der Zeit und der Unkosten ein haushälterischer Unternehmer Qualitätsarbeit leisten und sich einen angemessenen Verdienst sichern kann. Bei der Auswahl der Submittenten bleiben diejenigen Angebote unberücksicht, die Merkmale des unlautern Wettbewerbs tragen oder Preissätze enthalten, die in einem Missverhältnis stehen zu der geforderten Arbeit; ebenfalls ausgeschaltet werden Bewerber, die ihrem Personal Löhne

---

[1]) F. Volmar: Reform des Submissionswesens, Bern 1912, S. 43.

[2]) A. Schneider: Die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen durch Staat und Gemeinde, Diss. Zürich 1922, S. 105 ff.

[3]) Siehe Interpellation Kästli betr. die Submissionsverordnung im Stadtrate Bern, vom 21. September 1929, Protokoll der Sitzung vom 11. Oktober 1929.

[4]) Bundesratsbeschluss betr. die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen durch die Bundesverwaltung vom 4. März 1924, Eidg. Ges. Samm., Bd. 40, S. 31, § 3.

zahlen oder Arbeitsbedingungen stellen, die mit den ortsüblichen Verhältnissen in Widerspruch stehen.[1])

Für die Ausmessung des Preises dient der Behörde vielfach die objektive Angebotsberechnung des Berufsverbandes als Grundlage. Fast ausnahmslos haben nämlich die Verbände Berechnungsstellen geschaffen, welche zu den einschlägigen Submissionsarbeiten ein Preisangebot ausarbeiten, wobei sie in ihren Kalkulationen streng sachlich und frei von allen Konkurrenzeinflüssen verfahren. Ein Bewerber, dessen Preise stark von der Verbandsofferte abweichen, hat seine Zahlen durch eine Preisanalyse zu belegen mit genauer Ausscheidung der prozentualen Anteile für Unkosten, Verwaltung, Risiko und Gewinn.

Die Arbeitsaufträge der schweizerischen öffentlichen Verwaltungen sind volkswirtschaftlich von grosser Bedeutung und es ist zu hoffen, dass der Staat weiterfährt, in der Vergebung seiner Bauarbeiten an einen selbständig erwerbenden Teil der Bevölkerung sich von dem gleichen sozialen Empfinden leiten zu lassen, wie er dies bei der Festsetzung der Arbeitsbedingungen seiner Beamten und Angestellten mit Recht tut. Der Gewerbestand kann selbst seine sozialen Pflichten auch nur dann erfüllen, wenn seine Existenzbedingungen gesunde sind.

Das Postulat des Ausrichtens eines angemessenen Preises an die Unternehmer bei der Ausführung kommunaler Wohnungsbauten zeigt, dass die Gemeinde als Bauherr kaum geeignet ist, die Wohnungsproduktion in den Erstellungskosten des Gebäudes zu verbilligen. Im Gegenteil, die Gemeinde als Träger der Wohnungsproduktion baut eher teurer als die Privatwirtschaft.

Die Verbilligung der Gemeindewohnungspreise wird durch die Verwendung billiger Finanzierungskapitalien und durch öf-

---

[1]) Verordnung des Regierungsrates des Kantons Bern betr. die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen des Staates und seiner Verwaltungen vom 1. Juli 1924, § 27.

fentliche Subventionen erreicht.[1]) Mit dieser Unterstützung wird der kommunale Eigenbau auf gemeinnütziger Grundlage durchgeführt, das heisst, die Wohnungen werden zu Selbstkosten vermietet und die Gemeinde verzichtet auf spekulative Verkäufe. Die Mietzinse der Gemeindewohnungen werden im Sinne der Selbsterhaltung der Kommunalbauten nach privatwirtschaftlichen Prinzipien festgesetzt und sie kommen daher in Neubauten nicht wesentlich unter dem Preisniveau des konkurrierenden Spekulationsbaues zu stehen. Doch die Preise der Gemeindewohnbauten bleiben infolge der uneigennützigen Mietzinspolitik ziemlich unverändert. Darum ist der kommunale Eigenbau, bestimmt für die untern Schichten, eine Politik auf lange Sicht.[2])

Die Gemeinde erstellt hauptsächlich Wohnungen zu Handen der unbemittelten Lohnarbeiter. Damit besteht der kommunale Eigenbau zugunsten einer verhältnismässig kleinen Zahl von privilegierten Mietern und zwar auf Kosten der Allgemeinheit. Dies ist in gewissen Grenzen gerechtfertigt, da es für die Gemeinden auf das Gleiche hinauskommt, den Bedürftigen Unterstützungen in Form von Mietzuschüssen durch die Fürsorgeämter auszuzahlen, oder, was immerhin näherliegend und zweckmässiger ist, den Betreffenden eine verbilligte Gemeindewohnung abzugeben. Extremistische politische Kreise verlangten eine Erweiterung der Bautätigkeit der Gemeinde. Der kommunale Wohnungsbau solle jedem bedürftigen Wohnungssuchenden eine billige Behausung verschaffen. Wie die Gemeinde durch eigene Betriebe der städtischen Bevölkerung Wasser, Gas, Elektrizität und Verkehrsmittel zur Verfügung stellt, so soll sie ihr auch die notwendigen Wohnungen liefern müssen.[3]) Diesen ganz neuen Grundsatz gemeind-

---

[1]) Die Internationale Arbeitskonferenz in Genf vom Juni 1924 nahm folgenden Vorschlag an: „Die gesunden und billigen Wohnstätten sind zu vermehren, nötigenfalls durch Zusammenwirken der Staats- und Ortsverwaltungen." Siehe Bundesblatt 1926, Bd. 1, S. 834.

[2]) E. Klöti: Kommunale Baupolitik, Vortrag vom 16. Dez. 1930 in Bern.

[3]) Abhandlung des Internationalen Wohnungskongresses Wien 1926, Informations Sociales (Internat. Arbeitsamt), Bd. 20, S. 457, Genf 1926.

licher Wirtschaft formulierte eine kommunistische Volksinitiative im Kanton Zürich aus dem Jahre 1926. Darnach sollte jede niedergelassene Familie ein gesetzlich umschriebenes und garantiertes Wohnrecht besitzen, welches Anspruch gibt auf eine Wohnung, die den berechtigten Bedürfnissen der Familie nach Zimmerzahl und Lage entspricht.[1]) Das Wohnrecht sollte geltend gemacht werden können, wenn der Wohnungssuchende auf dem Markte eine solche Wohnung nicht zu finden vermöchte; alsdann wären die Behörden verpflichtet, dem Wohnberechtigten eine Wohnung anzuweisen, die allenfalls von ihnen selbst erstellt werden müsste. Dies kommt einer Verpflichtung des Staates gleich, das Wohnbedürfnis des Einzelnen zu befriedigen. Eine so weitgehende Verpflichtung wäre der Auftakt zur völligen Umgestaltung der politischen Gemeinschaft gewesen. Das Zürcher Volk hat die Initiative abgelehnt.

Der kommunale Eigenbau nimmt heute im schweizerischen Wohnbau nur noch eine untergeordnete Stellung ein. Die öffentliche Hand hat allgemein vorgezogen, den Wohnungsbau und dessen Verbilligung mittelbar durch die Unterstützung der gemeinnützigen Baugenossenschaften zu fördern, die den neutralen Mittler spielen und die Durchführung des Bauvorhabens frei von behördlicher Einengung und mehr nach kaufmännischen Prinzipien vollziehen.

---

[1]) In Beschluss des Kantonsrates über die Wohnrechtsinitiative vom 4. März 1926.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Im 19. Jahrhundert entstanden private Wohltätigkeits-Vereinigungen, die den Bau von Arbeiterwohnungen aus weltanschauungsmässiger Hilfsbereitschaft betrieben.[1]) Um die Wende des letzten Jahrhunderts begann in der Wohnungswirtschaft der Kollektivismus in Form der Genossenschaft Fuss zu fassen, welche die Befriedigung des Wohnbedürfnisses ihrer Mitglieder auf dem Wege der organisierten Selbsthilfe bezweckt. Die Initiative der Einzelnen wird zu der grösseren Macht einer Personenmehrheit verbunden. Die gemeinnützige Baugenossenschaft im engern Sinne ist eine Selbsthilfeorganisation der Wohnungsbedürftigen.

Die konsequenteste Selbsthilfe leistet derjenige, der nicht entlohnte Arbeit verrichtet, um damit seine Wohnung persönlich zu erstellen. Zu diesem Zwecke gegründete Genossenschaften errichten die Häuser durch ihre Mitglieder selber. Die Mitarbeit des Durchschnittmieters an der Erstellung seiner zukünftigen Wohnstätte ist beschränkt, führt aber in Verbindung mit Gleichgesinnten und unter der Leitung der Genossenschaft zu einer nicht zu unterschätzenden Verbilligung der Hausbaukosten. Eine derartige, in der Schweiz einzig dastehende, Genossenschaft besteht in der „Selbsthilfekolonie" in Winterthur. Die Genossenschafter arbeiten dort ungefähr 900 Stunden jährlich und zwar abends an Wochentagen und nachmittags an Samstagen, und sie versuchen sich an der Ausführung folgender Bauaufgaben: Strassenbau, Erdaushub, Putzarbeiten, Weisselungen, Verlegen der Zimmerböden, Anschlagen von Schreinerarbeiten, Versetzen von Geländern, Umgebungsarbeiten.[2])

---

[1]) Als Beispiele die Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen in Bern, gegründet 1861 (siehe Châtelain, Rapport sur les habitations à bon marché, Neuchâtel 1868, S. 14) und auch die Aktiengesellschaft für die Erstellung von Arbeiterwohnungen in Zürich, gegründet 1890. Siehe F. Mangold: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96, Leipzig 1901.)

[2]) W. Ruf: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz. Diss. Basel 1930, S. 33.

Die genossenschaftliche Selbsthilfe der Wohnungskonsumenten besteht jedoch in der Regel nicht in tatsächlicher Handreichung. Die Teilnehmer stellen nur ihre finanziellen Mittel und ihre Haftungsbereitschaft zur Verfügung und übertragen den Bau der Genossenschaft, die als Bauherr auftritt. Die Baugenossenschaft als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues kommt in dieser Art überall in Europa vor. [1])

In der Schweiz bestanden 1928 ungefähr hundert gemeinnützige Selbsthilfe-Baugenossenschaften, die gegen 14 000 Mitglieder zählten. [2]) Diese Mieterorganisationen, deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann, erstellen gesunde Wohnungen zu niedern Preisen und verkaufen oder vermieten sie ohne Gewinnabsicht. Die Genossenschaften mit Erwerbshäusern setzen sich zum Zwecke, ihre Mitglieder durch ratenweise Zahlung des Kaufpreises zu Hausbesitzern zu machen; diejenigen mit Miethäusern lassen die Wohnungen im gemeinschaftlichen Hausbesitz der Genossen und geben sie womöglich unkündbar in Miete. [3]) Der Charakter der Gemeinnützigkeit offenbart sich besonders bei denjenigen Bau- und Wohngenossenschaften, die grundsätzlich die Unkündbarkeit der Wohnungen seitens der Genossenschaft anerkennen. Allerdings werden gewisse Vorbehalte gemacht; so kann z. B. der Mietvertrag von der Genossenschaft gekündet werden, „wenn der Mieter trotz der Mahnung seinen Pflichten nicht nachkommt, insbesondere den Mietzins nicht pünktlich bezahlt, oder wenn er sich sonst durch unehrenhaftes Verhalten der Genossenschaft unwürdig erzeigt". [4]) Doch sind diese aufgezählten

---

[1]) Vergl. P. Molin: Le mouvement coopératif en Finlande, Thèse, Neuchâtel 1928, S. 54.

[2]) Nach Erhebungen von Ruf, in Verbindung mit dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform, W. Ruf: a. a. O., S. 108.

[3]) P. Kampfmeyer: Die Baugenossenschaften, die Wohnungsfrage und das Reich, Heft 3, Göttingen 1900, S. 14.

[4]) H. Moor: Die Bedeutung des Baurechts des Z. G. B. und seine Begründung zugunsten von Baugenossenschaften, Diss. Basel 1928.

Fälle, die ein Kündigungsrecht der Baugenossenschaft auslösen, immer auf ein Verschulden des Genossenschafters zurückzuführen, sodass bei vertragsgemässem Verhalten die Miete tatsächlich seitens der Genossenschaft unkündbar ist.

Die moderne Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in der Schweiz begann mit der im Jahr 1900 gegründeten Basler Wohngenossenschaft. Sie hat im Dienste einer grossen Idee einen schweren, zähen Kampf aufgenommen und alle Hemmungen und Vorurteile siegreich überwunden. Es ist denn auch kein Zufall, dass auf Basler Boden eine Wohnkolonie entstand, welche die vollendetste Form inne hat, die eine Baugenossenschaft überhaupt erreichen kann. Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf steht da als Musterbeispiel der Zusammenarbeit, des Mit- und Füreinanderlebens der einzelnen Mieter.[1]) Das Freidorf ist ein Werk des Verbandes schweizerischer Konsumvereine und entstand 1919 mit 150 Einfamilienhäusern. Eine Verbilligung der Wohnungen wurde durch die ausserordentlich günstige Finanzierung erreicht, da die Gelder aus ausländischen Warentransaktionen des Konsumvereins herrühren, die glücklich abgelaufen sind; ein beträchtlicher Teil des mehrere Millionen Franken betragenen Gewinnes hätte in die Kriegsgewinnsteuerkasse der Eidgenossenschaft abgeliefert werden sollen. Die Eidgenossenschaft gab diese Summen frei unter der Bedingung, dass die Freidorfstiftung errichtet werde. In Bern haben besondere Umstände die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens hintangehalten; so vor allem das Fehlen eines grossen Arbeiterstandes. Nur die Eisenbahner-Baugenossenschaft hat eine namhafte Tätigkeit entwickelt. Diese und die vielen andern in der ganzen Schweiz bestehenden Eisenbahnerbaugenossenschaften haben dem Selbsthilfegedanken im Wohnungswesen eine ausserordentliche Stärkung verschafft.[2]) Der Staat verlangt aus

[1]) J. F. Schär: im Geleitwort zu:
H. Faucherre: Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf, Basel 1921.

[2]) Die Société coopérative des cheminots de Neuchâtel z. B. hat im Jahre 1920 acht Wohnbauten erstellt und damit zur Ueberwindung der Wohnungsnot beigetragen.

dienstlichen Gründen oft die Anwesenheit der Beamten an einem bestimmten Orte und so ergaben sich Wohnungsschwierigkeiten, die die Eisenbahner zur Selbsthilfe führten. Bis 1930 nennen sie 2342 Wohnungen ihr eigen,[1]) die sämtliche mit billigen Darlehen der Schweizerischen Bundesbahnen ausgestattet wurden. In der romanischen Schweiz ist das Baugenossenschaftswesen wenig verbreitet. Hochentwickelt und zahlreich sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften hingegen in der Stadt Zürich, wo einzig die „Allgemeine Baugenossenschaft Zürich" heute nicht weniger als 11 000 Mitglieder aufweist, von denen allerdings nur 1300 Mieter von Genossenschaftswohnungen sind; sie stellt die grösste derartige Organisation der Schweiz dar.

Ausser obigen gemeinnützigen Baugenossenschaften im engeren Sinne bestanden in der Schweiz im Jahre 1929 noch weitere 162[2]) Genossenschaften, die als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues in Betracht kommen, weil sie eine das allgemeine Wohl fördernde Mietzinspolitik befolgen. Es sind dies die Handwerker-Baugenossenschaften, deren Gründer den gemeinnützigen Wohnungsbau nur betreiben, um der von Staat und Gemeinde zur Wohnungsverbilligung eingeräumten Vergünstigungen teilhaft zu werden. Ferner hat die ausgedehnte Gründungstätigkeit auch Baugenossenschaften auf den Plan gerufen, die lediglich die äussere Rechtsform eines Baukonsortiums wahren, jedoch reine Erwerbsgenossenschaften sind zur spekulativen Erstellung von Wohnhäusern.[3]) Da sie der Gemeinnützigkeit in keiner Form dienen, wird hier nicht näher darüber berichtet, ebensowenig über diejenigen Genossenschaften, die nicht zum Bau von Häusern,

---

[1]) Nach den an der Schweizerischen Wohnungsausstellung Basel 1929 ausgestellten Statistiken der Schweizerischen Bundesbahnen.

[2]) Statistisches Jahrbuch der Schweiz, herausgegeben vom Eidg. Statistischen Amt, 1929.

[3]) Der Unterschied von gemeinnützigen und Erwerbsgenossenschaften wird auch in den Steuergesetzen auseinandergehalten. Siehe E. Howald: Die direkte Besteuerung der Genossenschaft durch Bund und Kantone, Thèse, Neuchâtel 1925, S. 19.

sondern zur Umgehung der Handänderungskosten beim Hausverkaufe gegründet wurden.

Die Gemeinde Zürich hat bis 1930 durch Darlehen und Subventionen den Bau von 10 179 Genossenschaftswohnungen ermöglicht. Zusammen mit den kommunalen Wohnungen sind rund 20 000 Wohnungen der Spekulation entzogen worden, d. h. ein Fünftel aller stadtzürcherischen Wohnungen wird heute durch den gemeinnützigen Wohnungsbau verbilligt. [1]) Die Träger dieser Produktion sind Hauptsächlich die 60 gemeinnützigen Genossenschaften, [2]) die sich den gesetzlichen Bedingungen der Gemeinde zur Sicherung der Gemeinnützigkeit unterwerfen. Für die Schweizer Städte ergeben sich, gemessen an ihrer gesamten Wohnungsproduktion, für die Periode 1926/30 die in der graphischen Darstellung auf der gegenüberstehenden Seite angeführten Anteile des kommunalen und des gemeinnützigen Baues. [3])

Der Begriff der Gemeinnützigkeit einer Baugenossenschaft ist im revidierten Bundesgesetz über die Stempelabgabe, das den Baugenossenschaften die Stempelsteuerfreiheit für Stammkapitalanleihen brachte, festgelegt. [4]) Danach wird die Gemeinnützigkeit einer Baugenossenschaft nachgewiesen durch

a) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
b) den Ausschluss jedes Erwerbszweckes;
c) die Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5 %;

---

[1]) E. Klöti: Vortrag über die Wohnungspolitik der Stadt Zürich, „Volksrecht" vom 29. Oktober 1930.

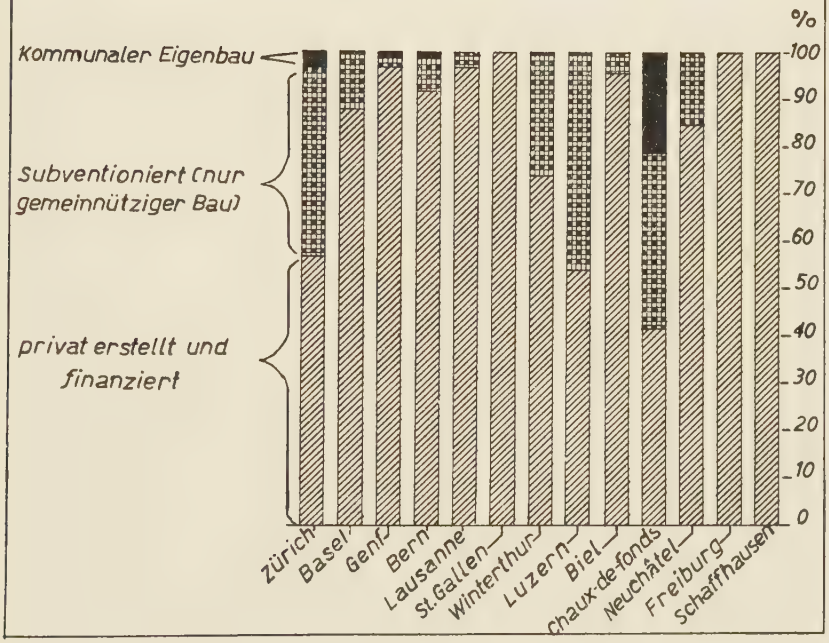
[2]) Aufstellung der von der Stadt Zürich für den Wohnungsbau unterstützten Baugenossenschaften und Privatunternehmungen per Ende 1928, vom Finanzsekretariat Zürich, 1929.

[3]) Siehe volkswirtschaftliche Mitteilungen, herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement.

[4]) Bundesgesetz betr. die Abänderung und Ergänzung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1917 über die Stempelabgaben und des Bundesgesetzes vom 25 Juni 1921 betr. die Stempelabgaben auf Coupons, vom 2. Dezember 1927, Art. 17, Eidg. Ges. Samm., Bd. 44, S. 315.

DIE WOHNUNGSPOLITIK DER STÄDTE MIT MEHR ALS 20.000 EINWOHNERN.

1926-1930



d) den Ausschluss der Gewährung von Tantièmen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;

e) die Bestimmung in den Statuten, dass der bei Auflösung der Genossenschaft nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsvermögens wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zuzuwenden ist.

Die Gemeinden erlassen zur Sicherung der Gemeinnützigkeit subventionierter Bauunternehmungen ähnliche Vorschriften, die sich auf drei Hauptpunkte beziehen:

1. Verzicht auf Mietzinsgewinn:

Die Mietpreise sollen in der Höhe der Selbstkosten liegen, also nicht höher anzusetzen sein, als zur Deckung der Hypothekarzinse, der Hausbesitzerlasten und der übrigen Unkosten nötig ist; für Reparaturen, Verwaltung und Abschreibungen werden in der Regel Maximalquoten festgesetzt.

2. Verzicht auf spekulativen Verkaufsgewinn:

Diese Bedingung ist die schwerwiegendste; denn es handelt sich darum, die mit öffentlicher Hilfe erstellten Wohnungen der Spekulation zu entziehen, da letztere den verbilligten Wert der Wohnhäuser hinauftreibt und nicht nur einen Verkaufsgewinn in die Taschen des Einzelnen fliessen lässt, sondern auch die Mietpreise steigert. Das beste Schutzmittel bildet die Unverkäuflichkeit der Wohnbauten,[1]) sodass diese im Gesamtbesitz der Genossenschaft verbleiben. Der Grundsatz einer statutarisch festgelegten Unverkäuflichkeit lässt sich aber nicht überall durchführen, insbesondere dort nicht, wo die Bestimmungen dinglich gesichert sein müssen, damit sie gegenüber jedem Hauseigentümer wirksam bleiben. In diesen Fällen merkt die Gemeinde ein Vorkaufsrecht im Grund-

[1]) Stadt Zürich: Grundsätze betr. die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, vom 9. Juli 1924, Art. 7.

buch an, und zwar mit von vornherein bestimmtem Preise.[1]) Dadurch erwirbt sich die Gemeinde das Recht, in einen vom Eigentümer des subventionierten Wohnbaues mit einem andern geschlossenen Kauf einzutreten.[2]) Doch weist das Vorkaufsrecht des schweizerischen Z. G. B. den schwerwiegenden Nachteil auf, dass seine Vormerkung im Grundbuch in jedem Falle mit Ablauf von 10 Jahren erlischt.[3]) Allerdings kann das rein persönlich wirkende Vorkaufsrecht auf längere Zeit festgesetzt werden. Doch sind damit die Interessen der Gemeinde nur mangelhaft gewahrt, da sie im Falle einer Zuwiderhandlung gegen die Vereinbarung nur einen Schadenersatzanspruch besitzt; will die Gemeinde diese Summe hypothekarisch sichern, so wird damit die Belehnbarkeit der Wohnbauten beschränkt. Neuerdings werden auch öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt.

3. Als dritte Bedingung zur Sicherung der Gemeinnützigkeit müssen die Baugenossenschaften auf jeden Liquidationsgewinn verzichten:

Das im Liquidationsfalle nach Deckung des Nennwertes der Anteilscheine übrig bleibende Vermögen muss wieder für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden.

Bezüglich der sozialen Stellung gehören die Baugenossenschafter den verschiedensten Schichten an. Es finden sich unter ihnen Arbeiter und Bessergestellte bis zum gut besoldeten Beamten. Ausgeschlossen bleiben diejenigen Wohnungsbedürftigen, die gar keine Mittel haben; denn der Eintritt in eine Baugenossenschaft stellt finanzielle Anforderungen in Form der Zahlung eines Eintrittsgeldes und der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen.

---

[1]) H. Vaucher: Les Droits de préemption, d'emption et de réméré du C. C. S. en matière immobilière, Thèse, Neuchâtel 1916, lehnt auf Seite 90 das qualifizierte Vorkaufsrecht ab, mit der Begründung, dass bei einem bestimmten Uebernahmepreis das Kaufsrecht angebracht sei.

[2]) C. Wieland: Kommentar des Z. G. B., Zürich 1919, das Sachenrecht, S. 130.

[3]) Z. G. B., Art. 681, Abs. 3.

Die Baugenossenschaften ziehen die Wohnungsbewerber nach Massgabe der Grösse und Kosten der Wohnung zu der Finanzierung des Wohnbaues heran, und jeder Genossenschafter verpflichtet sich, mindestens einen Anteilschein zu erwerben. Diese Pflichtanteile haben den Charakter eines einmaligen Mitgliederbeitrages und bilden den Grundstock des Genossenschaftskapitals, das allein für allfällige Verluste haftet, da die unbeschränkte persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft sozusagen immer statutarisch ausgeschlossen ist.

Um die Kapitalkraft weiter zu stärken, richten viele Genossenschaften ihren Mitgliedern verzinsliche Sparkonten ein. Dadurch wird dem Baugenossenschafter die Möglichkeit geboten, durch regelmässige Sparbeträge Kapital zu äufnen, das bestimmungsgemäss der Wohnbaufinanzierung zu dienen hat.[1]) Dieses Sparen einzelner Personen bei einer Bank oder Genossenschaft wird als individuelles Sparen bezeichnet. Sein Erfolg ist nur vom Sparfleiss des Einlegers abhängig, und der Sparwille leidet leicht unter vorübergehenden Einflüssen. So wird die nötige Nachhaltigkeit oft nicht aufgebracht. Eine neue Idee, die infolge ihrer psychologischen Wirkung auf die Massen in kurzer Zeit grosse Bedeutung erlangt hat, stellt das kollektive Bausparen dar. In England und den Vereinigten Staaten von Nordamerika wurden auf Grund des neuen Systems bereits Milliardenbeträge umgesetzt und für den Häuserbau fruchtbar gemacht. In Deutschland fand die Gründung der ersten Bausparkasse 1924 statt; zur Zeit dürfte die

---

[1]) F. Allmers, Die Bausparbewegung in Deutschland in: Das Wohnen, 1930, Heft 7.

E. Weiss: Bausparwesen, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 77.

A. Block: Bausparen in England, den Vereinigten Staaten und in Deutschland, Wohnen und Bauen, 1930, S. 132.

R. Picard: Bausparsysteme in Deutschland, Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, 1930, Heft 4, S. 499.

Vom zinsfreien Geld der „Kobag" Basel, Finanzrevue vom 10. September und 15. Oktober 1930.

Zahl der Bausparer gemäss kollektivem System daselbst nach roher Schätzung rund 100 000 betragen.

Das Wesen des kollektiven Systems kann an folgendem Schema erläutert werden[1]): „Wenn 100 Bausparer je für sich individuell jährlich ein Zehntel einer bestimmten Bausumme zurücklegen, so hat jeder einzelne das gewünschte Baugeld nach 10 Jahren erspart, wenn man von einer Zinsberechnung zunächst absieht. Aber keiner kann vor Ablauf von 10 Jahren bauen. — Schliessen sich die 100 Sparer jedoch unter straffer vertraglicher Bindung zu einer Bausparkasse zusammen, die ihre Gelder nicht an Dritte zinstragend ausleiht, sondern sie unverzüglich den Einlegern und nur diesen zur Verfügung stellt, so können schon nach einem Jahr 10 Bausparer ihr Baugeld erhalten, nach 2 Jahren sind 20 befriedigt u. s. f. Nur die letzten 10 Bausparer müssen so lange warten wie im Falle des Einzelsparens. Die durchschnittliche Wartezeit beträgt nur $5\,^1/_2$ Jahre gegenüber 10 Jahren beim individuellen System."

Die Beurteilung des Bausparkasse-Systems hängt wesentlich ab von der Art der für die einzelne Kasse geltenden Bestimmungen. Im besondern tritt die Bedeutung des Zuteilungsverfahrens für die Auszahlung des Baugeldes hervor. Wird man in der Reihenfolge des Eintritts in die Kasse berücksichtigt? Sollen nach dem Wettsparsystem die Sparer mit den höchsten Einlagen, d. h. die wirtschaftlich Starken, zuerst das Geld zum Bauen erhalten auf Kosten der Schwächern, die erst am Schluss befriedigt würden?

Beide Lösungen erscheinen bedenklich. Die nach festen Bedingungen unter Gleichberechtigten erfolgende Verlosung dürfte als beste Lösung anzusprechen sein. Sie verleiht dem Verfahren in gewissem Sinne Lotteriecharakter, was auf viele einen Anreiz ausübt.

Die Frage der Zinsverrechnung ist gleichfalls bedeutsam. Der Sparer ist Zinsnehmer, solange er einzahlt, ohne zu bauen. Er

[1]) E. Weiss: a. a. O.

wird Zinszahler, sobald ihm das Baugeld ausgehändigt ist. Die einander entgegenstehenden Verpflichtungen scheinen sich gegenseitig aufzuheben. Dennoch ist es nicht möglich, für beide Fälle Zinslosigkeit festzusetzen. Zinslosigkeit verschaffte den Sparern, die zuerst Bauherren werden, einen grossen Vorteil auf Kosten derjenigen, die am Schlusse der Zuteilungsliste stehen und von daher ohnedies schon benachteiligt sind. Einen hohen Zinsfuss verrechnen, hiesse dieses Begünstigungsverhältnis gerade in sein Gegenteil umkehren. Ein mässiger Zinsfuss dagegen von beispielsweise 4 % dürfte allen Sparern am ehesten gerecht werden. — Auf alle Fälle muss der Zins in den Berechnungen der Kasse eine wichtige Rolle spielen. Er beeinflusst die Höhe der monatlichen Einzahlungen bezw. Abzahlungen (nach Ausrichtung der Vertragssumme) der Mitglieder.

Ausser diesen beiden Fragen sind zur Beurteilung der einzelnen Kassen ferner von Wichtigkeit ihre Sicherheitsbestimmungen, der Hinterbliebenenschutz, die Bestimmungen über Abänderung der Vertragssumme, die Kündigung in der Wartezeit, die Verrechnung der Unkosten u. a. m. Die Unkosten erreichen eine beträchtliche Höhe mit Rücksicht auf die Werbetätigkeit und die umfangreiche Verwaltungsarbeit. Die Reklame schafft gelegentlich mit Begriffen, wie demjenigen des „zinslosen Hypothekardarlehens", die eine Irreführung des Publikums bedeuten. Soll das Unternehmen volkswirtschaftlich von Nutzen sein, so darf es nicht eine kleine Gruppe der Mitglieder begünstigen zu Lasten der übrigen. Es muss als Merkmal seiner Güte für die Gesamtheit der Beteiligten eine günstige Lösung schaffen.

Ueber die Sparkassen Deutschlands sagt E. Weiss a. a. O.: „Die kollektiven Bausparkassen sind in ihrem finanztechnischen System und ihrer Organisation noch in der Entwicklung begriffen. Es gibt sehr viele bedenkliche Institute und nur vereinzelte gut durchgearbeitete Einrichtungen." In der Schweiz bestehen seit kurzem ebenfalls Gründungen dieser Art. Sie erregen weit herum

in Beamten- und Arbeiterkreisen Aufmerksamkeit und grosse Hoffnungen. Inwieweit letztere berechtigt sind, wird von der innern Organisation der einzelnen Kassen abhängen. Ihrem Wesen nach sind die Bausparkassen nicht Träger der Wohnungsproduktion, sondern Finanzierungsinstitute zu Bauzwecken.

DRITTES KAPITEL.

Die Finanzierung des Wohnbaues.

Die private Finanzierung.

Der erststellige Grundpfandkredit.

Mit einer Herabsetzung der Kapitalverzinsungskosten wird eine Verbilligung der Wohnungsproduktion effektiv am leichtesten durchführbar sein. Wenn der Erstellungswert einer Wohnung 20 000 Franken beträgt, so hat die Senkung des Zinsfusses um 1 % eine Verminderung der jährlichen festen Ausgaben von 200 Franken die Wohnung zur Folge. Diese ganz oberflächliche Kalkulation zeigt die ausserordentliche Bedeutung der Finanzierungsart für das Erreichen niedrigerer Mietpreise.

Die für den Wohnungsbau erforderlichen finanziellen Mittel werden normalerweise in der Form des Grundpfandkredites beschafft. [1]) Das Wohnhaus als Grundpfand ist die beliebteste und beste Deckung von langfristigen Krediten, wie sie das Wohnungswesen verlangt. Die hauptsächlichsten Geldgeber sind ausser Versicherungsgesellschaften und Privaten die Banken. [2]) Bedeutungsvoll sind die prozentualen Anteile der verschiedenen Bank-

[1]) Siehe Arthur Nyffeler: Der Hypothekarkredit in der Schweiz, Hoch- und Tiefbau 1931, No. 1.

[2]) H. Billeter: Le crédit foncier rural en Suisse, Thèse Neuchâtel 1917, S. 51.

kategorien am gewerbsmässigen Realkreditgeschäft: 50 % aller Bankhypothekarkredite werden von den Kantonalbanken und den staatlichen Hypothekarkassen gewährt; 25 % kommen den Spar- und Lokalbanken und 20 % den privaten Bodenkreditanstalten zu. Bezeichnend ist die Tatsache, dass die schweizerischen Grossbanken mit kaum 5 % am Hypothekarkredit aller Banken beteiligt sind;[1] dies zeigt, dass auch auf dem städtischen Grundpfandkreditmarkt eine weitgehende Arbeitsteilung eingegriffen hat. Die Hypothekarinstitute, die in erster Linie Hypothekar-Darlehen gewähren, belehnen das Grundpfand bis zwei Drittel seines Wertes.[2] Bis zu dieser Grenze stehen die Hypotheken im ersten Rang; sie bieten Gewähr für grösste Sicherheit, indem auch im Falle von Pfandverwertung für sie in der Regel kein Verlust eintritt.

Zur Beschaffung dieser erststelligen Hypothekarkredite stehen den Trägern der Wohnungsproduktion in der Schweiz ein Kapitalmarkt und eine Bankorganisation zur Verfügung, die als genügend gelten können. Die Bankinstitute bemühen sich, die Zinsrate der städtischen und landwirtschaftlichen Grundpfandkredite so tief wie möglich zu halten;[3] sie begnügen sich im Durchschnitt mit einer Zinsgewinnmarge von weniger als 0,5 %.[4]

Unsere inländischen Banken verabfolgen jährlich für rund 400 Millionen Hypothekarkredite.[5] Wenn man die Herkunft dieser Kapitalien untersucht, kommt man zu dem Ergebnis, dass zwei Drittel des Hypothekarbestandes der Schweizerbanken mit Kassaobligationen, der Rest mit langfristigen Obligationen und

[1] Das schweizerische Bankwesen im Jahre 1929, Mitteilungen des Statistischen Bureaus der Schweizerischen Nationalbank, S. 25.

[2] J. Weber-Schurter: Die schweizerischen Hypothekenbanken, Zürich 1914, S. 98.

[3] L. Falk: Die Form der Hypothekargeschäfte bei den schweizerischen Hypothekarkanken, Diss. Bern 1900, S. 105 ff.
A. Stämpfli: Die schweizerischen Kantonalbanken, Zürich 1914, S. 59.

[4] H. Billeter: Le Crédit foncier rural en Suisse, Thèse Neuchâtel 1918, S. 135.

[5] Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1929, herausgegeben vom Eidg. Statistischen Amt, S. 203.
Das schweizerische Bankwesen im Jahre 1929. Mitteilungen des Statistischen Bureaus der Schweizerischen Nationalbank, S. 24.

Spargeldern finanziert wird.[1]) Ob Kantonalbank, Hypothekarkasse oder Lokalbank, überall ist festzustellen, dass die Kassascheine mit Laufzeiten von drei bis fünf Jahren den Grossteil der Kapitalien zur Befriedigung des Realkredites liefern. Die Verwendung der Kassaobligationen zur Finanzierung des Grundpfandkredites hat einen Nachteil: die Unstabilität des Hypothekarzinsfusses. Der Kassaschein, der dem Immobiliarkredit dient, muss mit dem Kassaschein der Handelsbanken, dessen Gegenwert zu allerhand gewinnreichen Handels- und Börsengeschäften verwendet wird, in Konkurrenz treten; dies hat die oft beobachtete Folge, dass einem Steigen des Zinsfusses der Handelsbankobligationen die Hypothekarobligationen folgen müssen, was wieder zu einer Zinsfusserhöhung der Grundpfanddarlehen zwingt. Ein Anziehen der Zinse auf dem allgemeinen Geldmarkte überträgt sich ohne Verzug auf das besondere Gebiet des Immobiliarkredites, woraus sich zwangsläufig eine Verteuerung des Wohnens und der Wohnungsproduktion ergibt. Es erhebt sich daraus die dringliche Forderung nach Tiefhalten des Zinsfusses für kurzfristige Obligationen und Kassascheine. Dieselbe Forderung, mit ebenso triftiger Begründung, wird ja auch von bäuerlicher Seite gestellt.

Und trotzdem kommt es gelegentlich wieder vor, dass eine der führenden Grossbanken über das volkswirtschaftliche Wohl hinweg im Sonderinteresse den Zinsfuss für ihre Obligationen plötzlich erhöht. Ihrem Vorgehen müssen die andern Banken aus Gründen der Konkurrenz bald einmal folgen. Angesichts dieser Tatsache wird auch der Wunsch immer wieder geäussert, die führenden Geldinstitute möchten dem Appell der Bau- und Landwirtschaft wenigstens in dem Sinne Rechnung tragen, dass sie zuerst jedes andere Mittel zur Beschaffung neuen Geldes erschöpfen, bevor sie zur Zinsfusserhöhung schreiten.

Tritt auf dem allgemeinen Kapitalmarkt eine Senkung der Zinssätze ein, so entwickelt sich der Prozess des Abbröckelns des Zinsfus-

[1]) H. Billeter: a. a. O., S. 154.

ses für den Immobiliarkredit nur allmählich, keineswegs mit der Promptheit, den die entgegengesetzte Bewegung des Zinsaufstieges nahm. Dasselbe lässt sich ja auch bezüglich der Produktenpreise beobachten: die Preiserhöhung wirkt sich sofort auf den Konsumenten aus; den Preissturz dagegen bekommt er erst nach und nach zu spüren. Beim Immobiliarkredit ist dies dadurch begründet, dass die Zinssenkung der Obligationen ziemlich lange andauern muss, um den Hypothekenmarkt beeinflussen zu können; denn die Banken brauchen längere Zeit, bis sie die bestehenden Obligationen mit den verschiedenen Laufzeiten im Zinssatz der Senkung angepasst haben. Zur Festsetzung des Hypothekarzinses kommt es eben nicht auf die zeitweise niedern Zinsbedingungen für Neuanlagen an, sondern auf die durchschnittliche Zinslast des Gesamtumlaufes der Obligationen, die der Wohnbaufinanzierung dienen.

Die Obligationsgelder bilden nicht das ausschliessliche Mittel zur Finanzierung des Immobiliarkredites. Auch die Sparhefteinlagen werden herangezogen, da sie zum grossen Teil als fest angelegt betrachtet werden, trotz der ihre Kurzfristigkeit festlegenden Rückzahlungsbedingungen. Der Sparheftzinsfuss ist niedriger als derjenige der Obligationen und bedeutend stabiler. Gleichwohl vermögen die Spargelder nur in beschränktem Masse verbilligend auf die Finanzierung des Wohnungsbaues einzuwirken. Die Rücksichten auf die Zahlungsbereitschaft nötigen die Banken, eine erhebliche Quote der Sparhefteinlagen in liquiden Werten anzulegen. Je nach der Verfassung des Marktes für kurzfristige Anlagen entsteht dabei ein mehr oder weniger grosser Zinsausfall, der mit einer entsprechenden Erhöhung der Selbstkosten der Spargelder gleichbedeutend ist. Besonders in der heutigen Periode der grossen Geldflüssigkeit als zinsverbilligender Faktor fallen die Spargelder nicht mehr in grossem Masse ins Gewicht. [1])

---

[1]) Vom Hypothekarzinsfuss der Zürcher Kantonalbank, „Neue Zürcher Zeitung" vom 1. Oktober 1930.

Das Problem der Senkung des Hypothekarzinsfusses besteht in der Hauptsache darin, auf welche Art und Weise den Immobiliarkreditbanken Gelder beschafft werden können, die langfristig und billig sind. Ein Versuch in dieser Richtung bedeutet die Schaffung eines neuen schweizerischen Kreditinstruments, des Pfandbriefes, der „den Grundeigentümern langfristige Grundpfanddarlehen zu möglichst gleichbleibendem und billigem Zinsfusse vermitteln soll". [1]) Dem Erfordernis der Langfristigkeit wird der Pfandbrief ohne weiteres genügen, da der Verfalltag nicht vor dem fünfzehnten und nicht nach dem vierzigsten Jahr angesetzt werden darf. Dadurch wird der Pfandbrief die Fähigkeit besitzen, den Zinssätzen im Hypothekargeschäft etwas mehr Stabilität zu verschaffen.

Die indirekte Hilfe, die der Bund mit dem Pfandbriefgesetz der Senkungsaktion für den Hypothekarzinsfuss leiht, könnte erheblich erweitert werden, wenn die von Staat, Gemeinden und den öffentlichen autonomen Instituten anzulegenden Gelder in grösserem Masse der Wohnungsbaufinanzierung zugeführt würden. Der Bund hat 1929 in den verschiedenen Fonds, die sozialen Versicherungen inbegriffen, 270 Millionen Franken ausgewiesen, von denen nur 18,5 % in Hypotheken angelegt waren. [2]) Der Wunsch, den Hypothekarkredit mehr zur Kapitalanlage der Bundesgelder heranzuziehen, hat seine Berücksichtigung gefunden im Bundesgesetz über die Anlage der eidgenössischen Staatsgelder und Spezialfonds. Darnach soll das Vermögen der Spezialfonds bis zu mindestens einem Drittel in Pfandbriefen oder Obligationen schweizerischer Hypothekarbanken angelegt werden. [3]) Auch die schweizerische Unfallversicherungsanstalt und die privaten Ver-

---

[1]) Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen, vom 25. Juni 1930, Art. 1.

[2]) Salzmann, Häfelin, Däniker, Wolf, Reymond: Rapport de la Commission d'experts au Département fédéral des finances sur le taux de l'intérêt dans le crédit hypothécaire agricole, Bern 1929, S. 87.

[3]) Bundesgesetz über die Anlage der eidg. Staatsgelder und Spezialfonds, vom 28. Juni 1928, Art. 7.

sicherungsgesellschaften sind an ähnliche Vorschriften gebunden für ihre Investitionen. [1])

Die erststelligen Hypotheken sind in der Schweiz relativ leicht zu plazieren. Die so erhaltenen Kapitalien genügen aber meistens nicht, den Trägern der Wohnungsproduktion die Bautätigkeit zu ermöglichen, da sie die fehlenden 30—40 % oft nicht aus Eigenkapital aufzubringen vermögen. Die Restgelder müssen daher durch den nachstelligen Hypothekarkredit beschafft werden.

Die Beschaffung nachstelliger Hypotheken.

Die hypothekarische Sicherheit beruht einerseits auf dem Mietzinsertrag eines Wohnhauses und anderseits auf dem Werte des Pfandes. Der Mietzinsertrag dient den Bauherren und Hausbesitzern zur Bezahlung der Hypothekarzinse. Mietzinsausfälle, verursacht durch konjunkturgemässes Leerstehen der Wohnungen oder durch Zahlungsunfähigkeit der Mieter, sind unausbleiblich und gefährden die Sicherheit der nachstelligen Hypotheken im Hinblick auf die an sich schon sehr exponierte Realsicherung ganz bedeutend. Das Fundament jeder hypothekarischen Belehnung bildet aber die sorgfältige Wertschätzung des Pfandobjektes. Die Unmöglichkeit einer absolut sichern Schätzung, die alle Faktoren voraussieht und berücksichtigt, zwingt den Gläubiger, von dem errechneten Werte des Wohnhauses einen gewissen Prozentsatz als Risikoquote abzuziehen. Der Wert des verpfändeten Wohnobjektes unterliegt starken Schwankungen und wird oft überschätzt, nicht selten weil die erste Hypothek aufgebläht ist. Hiebei werden die nachgehenden Kredite an die äusserste Stelle der

---

[1]) Jahresbericht 1927 des Schweizerischen Baumeisterverbandes, S. 110.
Bundesgesetz über die Kautionen der Versicherungsgesellschaften vom 4. Februar 1919, Art. 2, Eidg. Ges. Samm., Bd. 35, S. 351.

Pfandsicherung gerückt.[1]) Dieser Mangel an Sicherheit verleiht den zweiten und dritten Hypotheken den Typus; er hat zur Folge, dass ihre Beschaffung härteren Bedingungen unterworfen wird. Je nach dem Verhältnis, das zwischen der Belehnungshöhe und dem Werte des Wohnhauses besteht, werden diese Erfordernisse verschieden gestaltet.

Zu besserer Sicherung ist der nachstellige Grundpfandkredit oft als Real- und Personalkredit ausgebildet: neben dem Anspruche auf Befriedigung aus der verpfändeten Liegenschaft steht dem Gläubiger auch ein persönliches Recht gegen den Schuldner zu. Dazu hat die Praxis noch einige der zweiten Hypothek typischen Subsidiarsicherheiten geschaffen.[2]) Sie erfolgen entweder in der Hingabe eines Faustpfandes, meistens in Form von Wertschriften oder durch Stellung einer Personalkaution. Als weitere Risikosicherung ist die Tilgungshypothek mit obligatorischer Amortisationspflicht anzusprechen. Einige Hypothekarkassen wurden dazu geführt, auch die Amortisationspflicht sogar für die erststellige Hypothek zu verlangen. Volkswirtschaftlich ist dies eine begrüssenswerte Massnahme; die Hypothekardebitoren werden durch sie zur Abzahlung ihrer Schulden, zu Ersparnissen gezwungen. Privatwirtschaftlich, vom Standpunkte des Wohnungsproduzenten und Hausbesitzers aus gesehen, erscheint sie weniger zweckmässig. Der Schuldner wird gezwungen, den Immobiliarkredit im ersten Range, den billigsten langfristigen Kredit, abzuzahlen auf Kosten der Amortisation des teueren nachstelligen Kredites.[3])

Es lässt sich mit den erwähnten Sicherungsmassnahmen eine gewisse Angleichung, niemals aber eine völlige Gleichstellung des

---

[1]) W. Eickemeyer: Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten grossstädtischen Wohnhausbau und Besitz in Deutschland. Stuttgart 1913, S. 31.

[2]) K. Habicht: Die zweite Hypothek, Diss. Zürich 1922, S. 28.

[3]) Arthur Nyffeler: Der Hypothekarkredit in der Schweiz, Hoch- und Tiefbau 1931, No. 1.

Risikos nachstelliger Hypotheken mit demjenigen erster Stufe erzielen. Die Gefährdung des Gläubigers verlangt eine Risikoprämie, die sich in der Entrichtung höherer Zinsen äussert. Aus den Berichten der Immobiliarkreditbanken ist festzustellen, dass der Zinsfuss für die nachrangigen Grundkredite bis zu einem Prozent denjenigen der ersten Hypothek übersteigt. In diesen hohen Zinssätzen liegt die Wichtigkeit begründet, die der Frage der Beschaffungsart der Nachgangshypotheken für die Verbilligung der Wohnungsproduktion zukommt.

Als Baugeldgeber für zweit- und drittrangige Kredite kommen dieselben Hypothekarinstitute in Betracht, die erste Hypotheken vermitteln. Das Entgelt für höheres Risiko ist ein Zinssatz, der mit Kommission und Provision heute 5—6 % erreichen kann. Auch Private übernehmen zweite Hypotheken. Es kommt aber hiebei nur ein beschränkter Teil des Privatkapitals in Betracht, nämlich derjenige, dessen Besitzer mehr auf die Rendite als auf die Sicherheit der Anlage sehen. Auch handelt es sich in der Hauptsache um lokales Kapital; denn das grössere Risiko legt die Vertrautheit mit den Ortsverhältnissen nahe. Für die Hergabe nachstelliger Hypothekardarlehen ist daher bei weitem nicht der gleiche leistungsfähige Markt vorhanden, wie für den vorgängigen Realkredit.

In Krisenzeiten sind die Träger der Wohnungsproduktion gezwungen, den ausführenden Unternehmern nicht volle und direkte Bezahlung der geleisteten Arbeit zu gewähren, sondern ihnen einen Teil der Forderungen als Darlehen in zweiter oder dritter Hypothek anzurechnen. Um den Zuschlag bei der Arbeitsvergebung zu erhalten, erklären sich die Bauhandwerker zur Uebernahme der Nachhypothek bereit, was aber auf die Höhe der Baukosten einen ungünstigen Einfluss ausübt; denn es ist verständlich, dass die Unternehmer die vermehrte Verlustmöglichkeit und die starke Festlegung der Betriebsmittel durch eine Erhöhung ihrer Preise zum voraus möglichst auszugleichen suchen. Diese

künstliche Finanzierung zeigt somit ihre schädlichen Wirkungen in den übersetzten Baukosten und den teuren Mietzinsen.

Zur Erleichterung der Finanzierung des Hausbaues und zur Herabsetzung der Verzinsungskosten der nachstelligen Hypotheken wurden Hypothekar-Bürgschafts-Genossenschaften gegründet. Diese Genossenschaften bezwecken die Unterstützung der Mitglieder in der Beschaffung von Nachgangshypotheken und stellen einen Selbsthilfezusammenschluss der Bauherren und Hauseigentümer dar. Es handelt sich hier um eine Art von Kollektivversicherung; die Genossenschaften übernehmen unter gewissen Voraussetzungen die Verlustrisiken bei zweiten Hypotheken. Sie leisten die Bürgschaft gegenüber den geldleihenden Banken, sowohl als auch gegenüber Privatpersonen.[1]) Als Gegenleistung verpflichtet sich der Genossenschafter in der Regel zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen und zur jährlichen Zahlung einer Prämie.[2]) Die Garantie der Bürgschaft fusst nur auf dem Anteilscheinkapital und dem Reservefonds der Hypothekar-Bürgschafts-Genossenschaft, da jegliche persönliche Haftung der Mitglieder ausgeschlossen ist. In den letzten fünf Jahren wurden in der Schweiz ungefähr ein Dutzend Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften ins Leben gerufen. Das gesamte Anteilscheinkapital betrug 1930 = 1 800 200 Franken, die Reserven beliefen sich auf 70 000 Franken und Bürgschaftsverpflichtungen wurden eingegangen im Betrage von 10 909 000 Franken.[3]) Diese Organisationen müssen stets darauf bedacht sein, das Genossenschaftskapital und die Reserven ständig zu vermehren, besonders durch das Werben von freien Mitgliedern, die nicht Bürgschaftsanwärter

---

[1]) Nach den Statuten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer des Kantons Baselland, Schweiz. Handelsamtsblatt, Eintrag vom 17. Mai 1929.

[2]) Statuten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer von Bern und Umgebung, Art. 20 und 21.

[3]) Nach Bericht im: Der Schweizerische Haus- und Grundeigentümer vom 1. April 1930.

sind. Ansonst dürfte der Fall eintreten, dass keine neuen Bürgschaften mehr übernommen werden könnten. Die lokalen Verbände sollen später in eine besondere Hypothekarschutzorganisation mit Rückversicherung ausgebaut werden, die, eventuell durch Unterstützung der Eidgenossenschaft, mit einem ausreichenden Gesamtreservefonds zu versehen wäre. [1])

Von der zukünftigen Ausdehnung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften wird eine weitgehende Besserung der Verhältnisse für den nachstelligen Grundpfandkredit erwartet. Dem Darlehenssucher wird durch diese Institution nicht nur die Gewinnung von Personalbürgen erspart; er bleibt zugleich auch von gefährlichen Nebenwirkungen bewahrt. Den Grundkreditanstalten wird bei Zunahme dieser Finanzierungsart der Verkehr mit den Schuldnern erheblich erleichtert, da sie nur mit einem einzigen Bürgen, nämlich der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, zu verkehren haben. Diese Ueberlegungen haben schon zu dem Ergebnis geführt, dass der Zinsfuss für zweite auf diese Art verfügte Hypotheken herabgesetzt worden ist. [2]) Immerhin ist nicht zu vergessen, dass der Schuldner der Genossenschaft eine jährliche Prämie von ca. $^1/_2\,^0/_0$ der erhaltenen Hypothek zu bezahlen hat; die Banken müssen also den Zinsfuss für Hypotheken mit Kollektivbürgschaft schon erheblich senken, damit eine wirkliche Verbilligung der zweitstelligen Hypothekarkredite erwächst, was bis heute noch nicht geschehen ist.

---

[1]) Bericht über das Postulat Seiler-Liestal über die Zinsfussverhältnisse im Hypothekarkredit, im amtlichen stenographischen Bulletin der Bundesversammlung, Herbst-Session 1929, S. 685.

[2]) Nachdem der Verband Schweizerischer Haus- und Grundbesitzer die Initiative zur Gründung von Kreditversicherungsorganisationen ergriffen hat, ist auch der schweizerische Gewerbestand dem Beispiel gefolgt und hat auf gleicher Grundlage gewerbliche Bürgschaftsgenossenschaften ins Leben gerufen, die den Handwerkern die Beschaffung von Betriebsmitteln erleichtern sollen. Vergleiche Statuten der Bürgschaftsgenossenschaft des bernischen Gewerbes, Schweizerisches Handelsamtsblatt, Eintrag vom 12. Juni 1930, und Kleinert: Die Bürgschaftsgenossenschaften des bernischen Gewerbes, Schweizerische Gewerbezeitung vom 14. Februar 1931.

Je mehr die öffentlichen Körperschaften die Notwendigkeit erkannt haben, den Misständen im Bauwesen durch eine Verbilligung der Wohnungsproduktion steuern zu müssen, desto entschiedener sind sie zur Leistung direkter staatlicher Kredithilfe übergegangen.

Die öffentliche Finanzbeihilfe.

Baukostenzuschüsse aus öffentlichen Mitteln.

In der Schweiz wird die Wohnungsfürsorge als Aufgabe der Gemeinden betrachtet. Es ist ohne weiteres klar, dass die meistbetroffenen Städte diese ihnen durch den Krieg zugewachsene Riesenaufgabe nicht aus eigener Kraft allein zu meistern vermochten. Die Kantone und vor allem der Bund mussten mithelfen.[1]) Die Wohnungsnot nahm immer grösseren Umfang an, was schliesslich zur Intervention des Bundes führte. Veranlasst durch ein Postulat im Nationalrat und durch Eingaben von Kantonen und Gemeinden, wurden 1919 die ersten Baukostenzuschüsse des Bundes zur Linderung der Wohnungsnot gewährt. Die Eidgenossenschaft förderte gemeinsam mit den Kantonen die private,

---

[1]) K. Pribram: Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den Ländern mit Mietpreisbeschränkungen, Internationale Rundschau der Arbeit (Internat. Arbeitsamt), Genf 1928, 11. Heft, S. 1025.

G. Lorenz: Die Wohnungsproduktion und ihre Regelung in dem letzten Jahrzehnt (1914—1924), Würzburg 1927, S. 78.

D. Greven: Die Finanzierung des Wohnungsneubaues, in

H. Gut: Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege, München 1928, S. 100.

H. Peter: Die Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung 1922.

genossenschaftliche und öffentliche Bautätigkeit an Wohnungsneubauten mit einer Beitragsleistung an den Baueigentümer. Diese eidgenössischen Zuschüsse betrugen je nach Art und Zweckbestimmung des Baues, unter besonderer Berücksichtigung rationeller Siedlungsprojekte, 5—15 % der Totalbaukosten; sie erfolgten unter der Voraussetzung, dass der Kanton oder die Gemeinden eine ebenso hohe Leistung wie der Bund übernehme;[1]) 1919 wurde vorläufig ein Kredit von 10 Millionen Franken von der Bundesversammlung bewilligt. Im folgenden Jahre wurde wegen der weitern Verschärfung von Baukostenüberteuerung und Wohnungsnot die Fortsetzung des Subventionverfahrens mit einem weiteren Kredit von 10 Millionen Franken beschlossen und zwar mit den gleichen Bedingungen wie 1919.[2]) Insgesamt betrugen also die Baukostenzuschüsse von Bund, Kanton und Gemeinde zu der Zeit der grössten Baukostenteuerung höchstens 30 % des Anlagewertes der Wohnbauten.

Es ist bezeichnend, dass die Höhe der Beitragsquoten sich richten musste nach dem Masse, in dem die Erstellung eines Bauwerkes der Wohnungsnot und überdies der Arbeitslosigkeit steuern konnte.[3]) Denn zu dem Problem des Wohnungsmangels hatte sich, wie allgemein in europäischen Ländern nach dem Kriege, dasjenige der Arbeitslosigkeit gesellt. Ihre Bekämpfung eigentlich war es, die der Subventionierung des Wohnungsbaues den Antrieb gab; man verband Notstandsarbeit mit Förderung der Bautätigkeit.[4]) Diese wechselseitige Verknüpfung der beiden Probleme zeigte sich noch deutlicher bei der Bewilligung von Bau-

---

[1]) Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit, vom 15. Juli 1919, Art. 3.

[2]) Bundesratsbeschluss betr. Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Hochbautätigkeit, vom 11. Mai 1920, Art. 2.

[3]) Im Kreisschreiben des Schweizerischen Volkswirtschaftsdepartementes an die Kantonsregierungen zum Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit.

[4]) Vergl. im 16. Neutralitätsbericht des Bundesrates vom 6. Mai 1921, S. 19 „Beschaffung von Arbeitsgelegenheiten".

kostenzuschüssen im Jahre 1921. Der Bund unterstützte mit Beschluss vom 19. Februar 1921 die Massnahmen der Kantone zur Behebung der Arbeitslosigkeit durch Beiträge an eigentliche Notstandsarbeiten und Zuschüsse an Wohnbauten; die letzteren wurden nun auf 10 % der Baukosten beschränkt, sodass die Wohnbausubventionen à fonds perdu von Bund und Kanton zusammen noch höchstens 20 % betragen konnten. Auf der gleichen Basis wurden im Herbst 1921 erneute Bundesbeiträge beschlossen.[1]) Nach der Erschöpfung der bisher gewährten Subventionskredite wurde am 13. Oktober 1922 ein neuer Kredit bewilligt, und gestützt darauf verabfolgte der Bundesrat den Kantonen ausserordentliche Baukostenzuschüsse noch bis zu 8 % des ausgelösten Wohnungsherstellungspreises, vorausgesetzt, dass die Kantone gleich hohe Beiträge leisteten.[2]) Die Bundesbeiträge als Baukostenzuschüsse wurden bis zum 1. April 1924 weiter gewährt.[3]) Die ausgerichteten Bundesbeiträge für den Wohnungsbau betrugen im Durchschnitt 7,7 % der ausgelösten Baukosten. Insgesamt hat die Eidgenossenschaft rund 32 564 000 Franken nicht rückzahlbare Beiträge zur Behebung des Wohnungsmangels gewährt, wozu mindestens 32 500 000 Franken als Zuschüsse der Kantone und Gemeinden hinzukommen.

An die vom Bund in den Jahren 1919—1921 ausbezahlten Baukostenzuschüsse waren ziemlich strenge Bindungen geknüpft zur Sicherung der Gemeinnützigkeit der subventionierten Unternehmungen. Sie sollten der Spekulation steuern, die Bereicherung des Einzelnen aus diesen öffentlichen Mitteln verunmöglichen. Die Mietzinserträgnisse durften danach 6—8 % der Erstellungskosten nicht übersteigen. Bei jeder Subvention merkten Bund und Kan-

---

[1]) Bundesratsbeschlüsse betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit, vom 19. Februar 1921 und 20. September 1921, Eidg. Ges. Samm., Bd. 37, S. 133 und 678.

[2]) Bundesratsbeschluss betr. Massnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 14. November 1922, Eidg. Ges. Samm., Bd. 38, S. 566.

[3]) Geschäftsbericht des Bundesrates 1924, S. 631.

ton im Grundbuch ihren Anspruch auf die Hälfte des Gewinnes vor, der bei Handänderungen innerhalb 15 Jahren vom Zeitpunkt des Baujahres an gerechnet erzielt werden sollte. Letztere Massnahme erwies sich aber als überflüssig; denn es zeigte sich, dass die Gefahr einer Spekulation nicht bestand, weil infolge der nach und nach eingetretenen Senkung der Baupreise Gewinne gar nicht oder doch nur in geringem Masse erzielt wurden. Die Gewinnbeteiligungsklausel wurde im Grundbuch gelöscht und bei spätern Subventionen nicht mehr angewendet.[1])

Nach Abschluss der Hilfsaktion des Bundes stellten auch die meisten Gemeinden jegliche Unterstützung des Wohnungsbaues ein. Nur einzelne Kantone und Städte gewährten in den letzten Jahren und noch gegenwärtig Baukostenzuschüsse für gemeinnützige Wohnungsbauten im Betrage von 10—20 %, in vereinzelten Fällen von 25 % der Anlagekosten. Bei diesen Barbeiträgen à fonds perdu handelt es sich aber nicht mehr um Unterstützungen zum Ausgleich einer vorübergehenden Herstellungskostenverteuerung; denn die Baukosten haben sich jetzt stabilisiert. Mit den heutigen Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln wird die Verbilligung der Wohnkosten für Familien mit geringem Einkommen bezweckt.

So gewährten Kanton und Stadt Zürich zusammen in den Jahren 1926/30 jährlich 800 000 Franken als Beiträge in der Höhe von 10 % der Anlagekosten, was ermöglichte, den Mietzins von etwa 1200 Wohnungen je um ungefähr 100 Franken zu verbilligen.[2]) Auch die Stadt Luzern betreibt ein systematisches Zuschussystem für den Wohnungsbau; sie bezahlt für alle Drei- und Vierzimmerwohnungen billiger Preislage mit Mietzinsen von 800 bis 950 Franken Barsubventionen im Betrage von 25 % der

---

[1]) Vergleiche Bericht des Schweizerischen Bundesrates an die Bundesversammlung über seine Geschäftsführung im Jahre 1926, S. 565.

[2]) E. Klöti: Vortrag auf der Hauptversammlung der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen in München, 23. Mai 1928, Das Wohnungswesen ausserdeutscher Länder, München 1929, S. 111.

Gebäudekosten.[1]) Der Kanton Basel-Stadt gewährt ebenfalls Barbeiträge an den Wohnungsbau, die von Fall zu Fall der Genehmigung des Grossen Rates bedürfen. Die erwähnten Baukostenzuschüsse werden Bauherren als einmalige Prämie während der Bauzeit ausbezahlt. Eine andere Form von Zuschüssen ist im Kanton Genf üblich. Die öffentliche Finanzbeihilfe besteht hier in der Verabfolgung von jährlichen Barbeiträgen während einer Dauer von höchstens 25 Jahren; diese periodischen Zuschüsse sind zur Deckung eines Teiles der jährlichen Wohnungsausgaben bestimmt. Der Staatsrat von Genf eröffnet jedes Jahr einen Kredit von 150 000 Franken zum genannten Zwecke. Die jährlichen Mietpreise der unterstützten Wohnbauten dürfen keinenfalls 800 Franken übersteigen und diese staatlich verbilligten Wohnungen sind für Familien bestimmt, deren Jahreseinkommen nicht mehr als 4200 Franken beträgt.[2])

Das System der Baukostenzuschüsse à fonds perdu trägt im allgemeinen vorübergehenden Charakter; mit der Erschöpfung des einmal bewilligten Kredites findet diese Hilfsaktion ihr Ende. Dauernder dagegen erscheint eine andere Massnahme zur Wohnverbilligung: die Gewährung geringverzinslicher Grundpfanddarlehen. — Zu dieser zweiten Form öffentlicher Finanzbeihilfe ging beispielsweise die Gemeinde Neuchâtel über, nachdem sie in den Jahren 1920—1923 Einzelkredite für Baukostenzuschüsse bewilligt hatte.

---

[1]) Gemeindeabstimmung über die Förderung des Wohnungsbaues in der Stadt Luzern vom 15. Juni 1930.

[2]) République et Canton de Genève, Loi destinée à assurer la construction de logements salubres et économiques dans le Canton de Genève, du 12 mai 1929.

Cahier des charges concernant les conditions imposées aux personnes, fondations ou sociétés disposées à entreprendre la construction de logements économiques, en application de la loi du 12 mai 1929.

Oeffentliche Grundpfanddarlehen.

Die Herabsetzung der Verzinsungskosten des Baukapitals würde das wirksamste Mittel zur Verbilligung der Wohnungsproduktion bedeuten. Doch der künstlichen Hypothekarzinsfussenkung stehen Schwierigkeiten entgegen. Es hat sich als gangbarster Weg zur Erreichung des Zieles die Unterstützung durch Staat und Gemeinde erwiesen, die mit der Hergabe gering verzinslicher Darlehen erfolgt. Hiebei werden grundsätzlich nur gemeinnützige Unternehmungen, die billige Wohnungen ohne Gewinnabsicht erstellen, berücksichtigt. Diese Art öffentlicher Finanzbeihilfe wurde erstmals schon im Jahr 1910 verwirklicht, als die Gemeinde Zürich einer Baugenossenschaft, hinter der sozial denkende Leute standen, 500 000 Franken Darlehen gewährte und sich ebenfalls am Genossenschaftskapital beteiligte. Um diese Zeit entstanden auch allerorts die Eisenbahner-Baugenossenschaften, denen nur Dank der grosszügigen Unterstützung durch die Pensions- und Hilfskasse der Schweizerischen Bundesbahnen die Finanzierung des Häuserbaues ermöglicht wurde. So haben sich schon vor dem Krieg der Staat, die Gemeinde und die S. B. B. als Geldgeber öffentlicher Grundpfanddarlehen zur Wohnungsbaufinanzierung entwickelt.

Geringverzinsliche Grundpfanddarlehen zur Ermöglichung des Wohnungsbaues sind während der Kriegswohnungsnot in grossem Umfange ausbezahlt worden und zwar in der Regel in Verbindung mit der Ausrichtung nicht rückzahlbarer Baukostenzuschüsse. Der Bund hat mit der ersten Subventionierungsaktion für den Wohnungsbau im Jahre 1919 auch Darlehen im Gesamtbetrage von 12 Millionen Franken ausgeschüttet, die zu 4 % verzinslich waren, nicht mehr als 15 % der Baukosten betragen durften und inner-

halb einer Belehnungsgrenze von 65 % des Anlagewertes bleiben mussten.[1]) Da die Gewährung dieser Bundessubventionen eine gleich hohe Leistung der Kantone und Gemeinden zur Voraussetzung hatte, wurden die Gemeinden zur Hingabe grosser Summen öffentlicher Grundpfanddarlehen gezwungen. So hat die Gemeinde Bern im Jahre 1920 die Ausführung einer Serie von Bauprojekten mit 503 Wohnungen mit einer Totalanlagesumme von 18 363 624 Franken gefördert. Die an diese Bauten vom Bund, Kanton Bern und Gemeinde Bern gemeinsam ausgerichteten Barbeiträge als Baukostenzuschüsse und niederverzinslicher Hypothekardarlehen betrugen:[2])

Baukostenzuschüsse, ca. 30 % der Gesamtbaukosten	Fr. 4 289 930.—
Darlehen gegen hypothekarische Sicherstellung, zu 4 % verzinslich	„ 3 029 588.—
	Fr. 7 319 518.—

An diese Summen hatte zu leisten:

der Bund 50 %,			
also Fr. 2 144 965.—	Beiträge		
und „ 1 514 794.—	Darlehen		
	zusammen	Fr.	3 659 759.—
der Kanton Bern 25 %,			
also Fr. 1 072 482.50	Beiträge		
und „ 757 397.—	Darlehen		
	zusammen	„	1 829 879.50
die Gemeinde Bern ebenfalls 25 %,			
also Fr. 1 072 482.50	Beiträge		
und „ 757 397.—	Darlehen		
	zusammen	„	1 829 879.50
		Fr.	7 319 518.—

[1]) Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit vom 15. Juli 1919.

[2]) G. Gutmann: Kommunale Wohnungspolitik der Stadt Bern, Diss. Bern, S. 65.

Die kantonalen und kommunalen Grundpfanddarlehen wurden im allgemeinen im zweiten Pfandrechtsrange abgegeben. Die Bauherren mussten sich die gewöhnlich bis 60 % des Erstellungswertes gehende I. Hypothek von anderer Seite zu beschaffen suchen. Diese Methode beruht auf der Erfahrung, dass die eigentlichen Finanzierungsschwierigkeiten im Wohnungsbau bei der Beschaffung der zweiten Hypothek und des Eigenkapitales beginnen.

Seit der Stabilisierung der Baukosten hat sich in den verschiedenen schweizerischen Kantonen und Gemeinden, die zum Teil auch noch Beiträge à fonds perdu auszahlen, die Gewährung geringverzinslicher Grundpfanddarlehen in zweiter Hypothek als typische öffentliche Massnahme zur Verbilligung der Wohnungsproduktion behauptet. Die öffentliche Beihilfe durch Grundpfanddarlehen wird in der Schweiz in zwei Formen gewährt. Diejenige, die den Behörden die kleinsten Opfer auferlegt, besteht in der Verbürgung der zweiten Hypotheken. Staat oder Gemeinde garantieren den geldgebenden Banken einen regelmässigen Zinsen- und Amortisationsdienst, und sie intervenieren finanziell nur dann, wenn der Bauherr und Hausbesitzer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Diese Art Finanzbeihilfe ist nicht gering zu bewerten; dank ihrer kann der nachstellige Kredit für den Wohnungsbau leichter und billiger beschafft werden. [1]) Die zweite Art besteht darin, dass die Oeffentlichkeit die gesamte Verantwortung der Finanzoperation übernimmt, indem sie selbst die Kredite gewährt, ihre eigenen Kapitalien engagiert. Diese Baudarlehen sind zu einem Vorzugszinsfuss verzinslich und stellen eine mehr oder weniger ausgeprägte Subvention dar.

Die Kantone Zürich und Basel-Stadt gewähren an gemeinnützige Wohnbauunternehmungen Hypothekar-Kredite im zweiten Range; Basel bemisst die Darlehen hiebei bis zu 30 % der Anlagekosten. Die Stadt Luzern hat bis 1930 für ungefähr 2 Mil-

[1]) La Politique du Logement en Europe, La construction d'habitations à bon marché, Bureau international du travail, Genève 1930, S. 32.

lionen Franken Hypothekarforderungen zu höchstens 5 % verzinslich und sich in den Grenzen von 60—80 % der Gesamtbaukosten haltend in ihrem Portefeuille.[1]) Die Stadt Zürich unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau mit zweiten Hypotheken bis 94 % der Land- und Hausbaukosten und zwar zum jeweiligen Zinsfuss, den die Zürcher Kantonalbank den gemeinnützigen Baugenossenschaften für erste Hypotheken fordert, d. h. $^1/_4$ % unter dem für erstrangige Pfandtitel üblichen Ansatz; die Bauherren bezahlen für das öffentliche Darlehen der Gemeinde jährlich eine Annuität von 6 %, in welchem Satze eine je nach dem zu bezahlenden Zinsfusse veränderliche Amortisation inbegriffen ist. Die Gemeinde Zürich hat gegen 40 Millionen Franken solche Hypothekarforderungen.[2]) Die Kapitalien werden entweder durch Anleihen beschafft, oder man bedient sich der Gelder der Versicherungskasse städtischer Beamten, Angestellten und Arbeiter, die Wohnbauhypotheken als Anlagepapiere annimmt, da die Gemeinde für die Kapital- und Zinsforderungen bürgt. Neuchâtel unterstützt heute die Verbilligung der Wohnungsproduktion ausschliesslich durch Uebernahme zweiter Hypotheken bis zur Höhe von 20 % der Totalbaukosten, zum erniedrigten Zinsfuss von 3 %.[3]) Die jährlichen Mietpreise der subventionierten Wohnungen dürfen folgende Maxima nicht übersteigen: Zweizimmer: 720 Franken; Dreizimmer: 850 Franken, und Vierzimmer: 1080 Franken.[4]) Diese Mietzinse setzen die Rentabilität der auf dieser Grundlage erstellten Wohnbauten auf ein der Gemeinnützigkeit entsprechendes Niveau und schalten jeden Spekulationsverkauf der Häuser aus. In ähnlicher Weise unterstützen die Städte Bern, Lausanne, Winterthur, La Chaux-de-Fonds, Biel und Le Locle den Wohnungsbau.

---

[1]) In Bericht und Antrag des Stadtrates von Luzern zu Handen der Einwohnergemeinde Luzern betr. die Förderung des Wohnungsbaues vom 10. April 1930.

[2]) E. Klöti: Vortrag über kommunale Baupolitik, 16. Dezember 1930 in Bern.

[3]) Vergleiche: Procès verbal du Conseil Général de Neuchâtel, 15, April 1930.

[4]) Arrêté voté au Conseil Général de Neuchâtel, 5. Mai 1930.

Das gegenseitige Verhältnis der besprochenen beiden Arten öffentlicher Finanzbeihilfe in der Schweiz ist in der Regel nicht alternativ, sondern kumulativ, d. h. Kantone und Gemeinden beschränken sich auch neuerdings nicht bloss auf die Gewährung von Hypothekardarlehen, sondern leisten dazu gelegentlich noch Beträge à fonds perdu zur Förderung des Wohnungsbaues.

Folgende Aufstellung gewährt eine Uebersicht für die Leistungen grösserer Schweizer Städte auf dem Gebiete der Subventionierung des Wohnungsbaues in letzter Zeit:

Zahl der mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen in den Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern. [1])

	1926	1927	1928	1929	1930	Total
Zürich	968	800	1268	1421	1287	5744
Basel	201	318	96	120	134	869
Genf	64	—	—	—	—	64
Bern	60	112	36	22	—	230
Lausanne	64	—	—	30	—	94
Winterthur	108	2	172	126	40	448
Luzern	113	125	126	94	114	572
Biel	13	37	—	16	12	78
La Chaux-de-Fonds .	—	—	70	148	3	221
Neuchâtel	49	—	—	—	—	49
Oerlikon	62	1	34	1	47	145
Le Locle	93	—	—	25	45	163
Davos	—	—	—	8	25	33
Gemeinden mit 2000 bis 10 000 Einwohnern						1357

[1]) Siehe volkswirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom Schweizerischen Volkswirtschaftsdepartement.

Es ist hieraus ersichtlich, dass lange nicht alle Schweizerstädte mit über 10 000 Einwohnern sich an der Subventionierung des Wohnungsbaues beteiligen. Ferner zeigt die Aufstellung, dass in den letzten fünf Jahren nur die Städte Zürich, Basel, Winterthur und Luzern dem Wohnungsbau eine dauernde Kredithilfe gewährten.

Im Gesamten wurden im Zeitabschnitt von 1926—1930 in allen Schweizer Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern, einschliesslich des Kommunalbaues 58 599 Wohnungen erstellt, wovon 10 027 oder 16,9 % mit öffentlicher Finanzbeihilfe; im kommunalen Eigenbau wurden davon nur 796 Wohnungen oder 1,3 % errichtet. [1]) Die graphische Darstellung auf der gegenüberstehenden Seite veranschaulicht diese Verhältnisse.

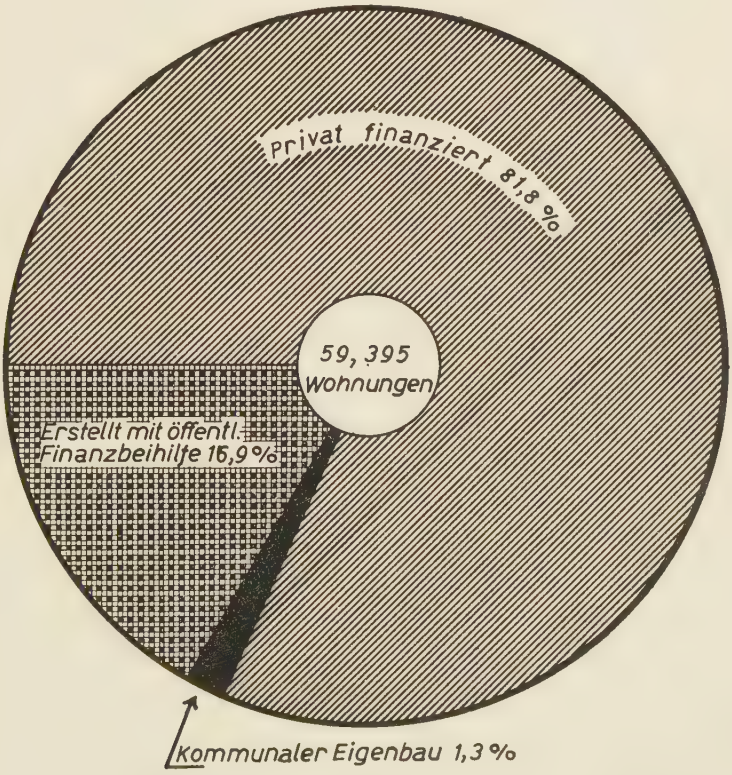
In denjenigen Städten, in denen eine systematische öffentliche Finanzbeihilfe zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaues besteht, vollzieht sich die Finanzierung eines Bauvorhabens in folgender Weise:

Die erste Hypothek einer Hypothekenbank bestreitet . . .	60—65 %	der Anlagekosten.
Die zweite Hypothek der Gemeinde, oder durch sie verbürgt, bringt	25—30 %	„ „ auf.
Das Eigenkapital deckt . . .	5—15 %	„ „ .

Die Beschaffung des Eigenkapitals verursacht nun vielfach Schwierigkeiten. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind meist jüngern Datums und daher finanzschwach. Setzen sich ihre Mitglieder aus Arbeitern und Angestellten zusammen, so sind sie häufig ausser Stande, 10 oder 15 % der Baukosten als Stammkapital aufzubringen. Hätten sie doch, den Erstellungswert einer Dreizimmerwohnung zu 20 000 Franken angesetzt, für die Wohnung 2000—3000 Franken auf Anteilscheine einzuzahlen.

[1]) Gleiche Quellen wie unter [1]) auf Seite 83.

DIE FINANZIERUNG DES SCHWEIZERISCHEN WOHNUNGSBAUES, 1926 – 1930.



Da das erforderliche Eigenkapital somit oft nicht aufgebracht wird und die Rest-Hypotheken des Risikos wegen schwer erhältlich und teuer sind, wurden die Bauhandwerker verpflichtet, für einen gewissen Prozentsatz des Werklohnes Anteilscheine der Genossenschaft an Zahlungsstatt anzunehmen. Dadurch gerieten viele Unternehmer in eine schlimme Lage. Aber auch den Baugenossenschaften war mit diesem Auswege nicht geholfen; denn die Handwerker erhöhten ihre Forderungen ganz oder teilweise um den Betrag der ihnen zugemuteten dubiosen Anteilscheine. Diese Einkalkulation der Beteiligung des Unternehmers hat, genau wie bei der Uebernahme von Nachgangshypotheken, in vielen Fällen eine Verteuerung der Baukosten zur Folge. Belastend wirkt ferner das Bestreben der beteiligten Unternehmer, möglichst viele Arbeiten an den betreffenden Bauten auszuführen; so werden eine Menge Arbeiten verrichtet, welche bei einer sparsamen Bauweise unterbleiben würden.[1])

Die Gewährung einer öffentlichen zweiten Hypothek bis zur Belehnungsgrenze von 80 % allein vermag den gemeinnützigen Baugenossenschaften keine volle Hilfe zu bringen. Die alsdann erforderlichen hochverzinslichen Restgelder wiegen den Vorteil auf, den die öffentliche zweite Hypothek der Wohnungsverbilligung verschafft. Will daher eine Gemeinde den billigen Kleinwohnungsbau richtig fördern, so muss sie dessen Finanzierung vollständiger durchführen. Die Anforderungen an das Eigenkapital der gemeinnützigen Baugenossenschaften müssen herabgemindert werden. Die Gemeinde wird einerseits die Belehnungsgrenze der öffentlichen zweiten Hypothek hinaufsetzen und anderseits einen Teil des restlichen Genossenschaftseigenkapitals übernehmen müssen. Unter solchen Umständen konnten Basel und Zürich die Beteiligung der die Subventionsbauten ausführen-

---

[1]) H. Freudiger: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Städten, Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Bern 1928, S. 34.

den Handwerker am Eigen- oder am Darlehenskapital untersagen.

So hat sich in der Schweiz ein System kommunaler Finanzbeihilfe herausgebildet, wobei der Wohnungsbau auf drei verschiedene Arten unterstützt wird: Ueberweisung von Baukostenzuschüssen, Hergabe gering verzinslicher Baudarlehen und Beteiligung am Anteilscheinkapital der Baugenossenschaften.

VIERTES KAPITEL.

Das Baugelände.

Kommunale Bodenpolitik.

Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen des Baugeländes.

Die durch das Wirtschaftsleben, durch politische Vorgänge und anderes bedingte Ansiedlung grosser Massen an einer durch besondere Vorzüge geeigneten Stelle des Landes hat zur Folge, dass der davon betroffene Boden im Preise steigt. Städteboden steht höher im Wert als bloss landwirtschaftlich genutztes Terrain, weil sein Ertrag höher ist.[1]) Wie für irgend eine Handelsware richtet sich der Wert des Wohnbodens nach dem Nutzen, den er dem Käufer verspricht.

Die günstige Lage des Terrains innerhalb des städtischen Gebietes wirkt wiederum preissteigernd; denn sie verspricht dem Erwerber des Landes erhöhten Vorteil, sei es infolge ihrer Nähe zu den Hauptverkehrsadern, die vom Publikum besonders begehrt wird, so dass mit erhöhter Nachfrage zu rechnen ist, sei es ihrer landschaftlichen Vorzüge, ihrer Geschütztheit, ihrer Aussicht wegen, die das Land zum Villenbau geeignet machen.

Der Ertrag, und damit der Terrainwert, steigt mit der Ausnutzungsintensität, die sich sowohl in horizontaler Richtung als

[1]) G. Albrecht: Grundbesitz, Handwörterbuch der Staatswirtschaft, Jena, Bd. V, S. 413.

in derjenigen nach der Höhe — durch Schachtelung der Stockwerke — auswirkt. Je mehr Raum verbaut werden kann, nach der Höhe, nach der Tiefe und Breite, je grösser voraussichtlich ist der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag.[1]) Günstigste Lage kommt einer Monopolstellung gleich und treibt in Grosstädten die Terrainpreise ins Ungemessene. In den grössern Schweizerstädten sind vereinzelt auch Preisbildungen von über Fr. 1000.— für den Quadratmeter günstigster Geschäftslage zu verzeichnen.

Der egoistisch menschliche Erwerbstrieb würde, falls man ihm keine Schranken setzte, zu Verwertungen des Wohnbodens führen, die für die Allgemeinheit sowohl als für die Zunächstbetroffenen Nachteile böte. Es ist damit zu rechnen, dass bei ungehemmter Verwertungsmöglichkeit für das im Privatbesitz befindliche städtische Land dem Verkehr kaum die nötigen freien Bahnen eingeräumt, und dass die Bodenflächen der guten Lagen bis in den Winkel überbaut, die Stockwerke getürmt würden. Das Bild, das diese Stadt böte, wäre sicher ein unausgeglichenes; das unhygienische Grosswohnhaus mit geringer Sonnenbeleuchtung und gehemmter Luftzufuhr dürfte vielerorts vorherrschen.

Nun bringt die Massenanhäufung auf der verhältnismässig kleinen Fläche des städtischen Bodens für die Gesundheit der Bevölkerung ja ohnedies Nachteile mit sich. Die Gefahren aber, die unhygienische Wohnverhältnisse in sich bergen, können und müssen gebannt werden.

Zur Bekämpfung und Vermeidung solcher Uebelstände dienen die Bauordnungen. Ihre Entwicklung im neuzeitlichen Sinne setzte in der Schweiz ein mit dem raschen Anwachsen der Städte, Mitte des 19. Jahrhunderts. Für die Baugesetzgebung sind in der Schweiz die lokalen Verwaltungsbehörden zuständig, da die Kantone von ihrem Gesetzgebungsrecht auf diesem Gebiete wenig Gebrauch machen und der Bund nicht kompetent ist. Angesichts

---

[1]) R. Baumeister: Bauordnung und Wohnungsfrage, Städtebauliche Vorträge, Berlin 1911, S. 13.

der grossen Verschiedenheiten in den Siedlungsverhältnissen von Stadt und Land, von Ort zu Ort, erscheint die örtliche Lösung der Baufrage gegeben.

Die Bauordnungen [1]) beschränken das freie Verfügungsrecht des Grundeigentümers über die Nutzung seines Landbesitzes in dem für die Allgemeinheit erforderlichen Masse: Sie enthalten Bebauungspläne, welche der Verbesserung der bestehenden Siedlung dienen, die ja in ihren ältesten Quartieren vielfach sanierungsbedürftig ist; vor allem aber weisen sie der künftigen Stadterweiterung geordnete Bahnen. Sie zeichnen das beabsichtigte Strassennetz vor und legen für das anstossende Terrain die Ueberbauungsart fest. Den Plänen liegt der Gedanke zu Grunde, die Siedlungsdichte aufzulockern, überall den freien Zutritt von Luft und Licht zu sichern. Zugleich dienen sie der Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes; ferner zügeln die gesetzlichen Schranken das ungemessene Ansteigen der Terrainpreise.

In der Regel wird in den zentralen, für Hochbau günstigen Lagen eine maximale Gebäudehöhe von 20 Meter oder fünf Stockwerken zugelassen. Andere Lagen erfahren eine grössere Verringerung des Nutzungsrechtes: es werden nach Massgabe der nähern Verhältnisse bloss 16 Meter (4 Stockwerke), 14 Meter (3 Stockwerke) oder 10 Meter (2 Stockwerke) als Gebäudehöhe geduldet.

Die Nutzungsbeschränkung in horizontaler Richtung schreibt die Abstände vor, die zwischen den Bauten oder zwischen Gebäude und Grundstückgrenze innezuhalten sind. Gewisse Quartiere werden der geschlossenen Bauweise, d. h. der Erstellung zusammenhängender Häuserreihen mit starker Stockwerkshäufung, doch ge-

---

[1]) H. Maag-Hongler: Das moderne Baurecht und der zürcherische Quartierplan, Zürich 1911.
H. Müller und E. Fehr: Das Baupolizeirecht in der Schweiz, Zürich 1913.
A. Isler: Vergl. Thesen des schweiz. Städtetages in Basel vom 26. Sept. 1903.
A. Nabholz: Das Institut der Bebauungspläne. Diss. Zürich 1923.

nügend grossen Höfen, vorbehalten.[1]) Für andere wird mit der Zubilligung von Einzelreihen und Häusergruppen von begrenzter Gesamtfrontlänge die halboffene Bauweise vorgeschrieben. Eine weitere Zone sieht offene Bauweise vor mit Gebäudegruppen und Einzelhäusern.

Die Nutzungsbeschränkungen setzen der Preissteigerung für den Baugrund gewisse Grenzen. Je weniger mit dem Baugelände anzufangen ist, je weniger ist man bereit, dafür zu zahlen. So wird das Gelände, für welches nur offene Bauweise gestattet ist, die geringsten Preise erzielen. Doch erfährt diese Bewegung eine Ablenkung. Die offene Bauweise erfordert zum Unterbringen der gleichen Anzahl Personen eine viel grössere Bodenfläche, als die, die geschlossene Bauweise erheischt. Bei starker Anwendung dieser Baumethode wird daher das vorhandene Bauland rasch verbraucht, und die betonte Nachfrage nach neuem wirkt wiederum preissteigernd.

Dieser Umstand wird vom Bodenspekulanten, der in der Regel unbebauten Boden in Stadtnähe erwirbt, um ihn als Bauland weiter zu verkaufen, ausgenützt. Man unterscheidet innerhalb der Bodenspekulation zwischen Handels- und reiner Wertspekulation.

Die Vertreter der ersten Spekulationsart nehmen mit dem erworbenen Land starke Veränderungen vor, indem sie die Umwandlung des bis dahin bloss landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Bodens in fertiges Bauland bewerkstelligen. Zur Baureifmachung des Terrains ist seine Einteilung in die gegebenen Baustellen, seine Erschliessung durch Anlage von Strassen und seine Durchsetzung mit den nötigen Rohrleitungen für Gas, Wasser, elektrisches Licht und Abwasser erforderlich, Arbeiten, die selbstverständlich nach fachmännisch durchdachtem Plane erledigt werden müssen. Schliesslich bedarf das Land auch noch der Neu-

[1]) F. Kästli: Die schweiz. Gesetzgebung auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens, Bern 1919.

ordnung seiner hypothekarischen Belastung und des Eintrags der Veränderungen im Grundbuche. Das Ganze ist eine weitläufige, kostspielige Massnahme, die aus sich heraus eine Preissteigerung des Landes begründet, umso mehr, da sie mit grossem Risiko verbunden ist. Denn der Unternehmer muss oft Jahre lang die investierten Summen verzinsen, bevor ihm die Veräusserung des Baulandes und die Erzielung eines Gewinns gelingt. Der letztere ist allerdings gelegentlich bedeutend höher, als ihn die sachliche Leistung des Bodenspekulanten begründen würde. Seine Mitwirkung verteuert alsdann den Bauprozess.

Die reinen Terrainunternehmungen in der Schweiz gehen stark zurück, da sich die Bauunternehmer in immer stärkerem Masse selber mit dem Erwerb des nötigen Terrains aus erster Hand befassen und den Bodenspekulanten ausschalten.

Auf anderer Grundlage beruht jene Bodenspekulation, die von jeder materiellen Verarbeitung des Bodens absieht und lediglich durch dessen Wertbewegung und Preisänderung einen Gewinn erzielen will. Sie ist eine reine Wertspekulation und unterscheidet sich von andern Spekulationsunternehmungen u. a. dadurch, dass sie ausschliesslich in der Richtung auf die Preissteigerung, nicht aber auf eine Baisse tendiert. Der Bodenspekulant stellt die Wahrscheinlichkeitsrechnung auf, wie lange es dauert, bis ein Grundstück durch Bebauung eine Wohnrente erbringt und wie hoch letztere sein wird. Er fasst dabei alle Entwicklungsmöglichkeiten ins Auge. Die erste grosse Steigerung des Bodenwertes erfolgt in dem Zeitpunkt, da ein Grundstück zum städtischen Wohnboden wird. Das ständige Fortschreiten in der Entwicklung der Verkehrsmittel schafft zunehmend neue Möglichkeiten, indem es neue Gebiete in den Bereich der Stadterweiterung rückt. Es hilft so das Aktionsfeld der Bodenspekulation erweitern, vermehrt zugleich aber auch die Konkurrenz der einzelnen Gebietsteile unter einander. Die zweite Bodenpreissteigerung verwirklicht sich dann, wenn in einem Stadtgebiet der Hochbau an die Stelle des Klein-

baues tritt. Der Vorgang ist natürlich; durch eine gesetzlich zugelassene höhere Ausnutzbarkeit des Bodens steigt dessen Wert und findet im entsprechend höhern Preis Ausdruck. Die dritte und höchste Steigerung der Bodenpreise geht endlich mit der Umwandlung von Wohn- in Geschäftsboden vor sich, die hauptsächlich durch die Monopolstellung der guten Lage verursacht wird. [1])

Die Spekulation spielt gewiss eine grosse Rolle in der Bodenverteuerung; aber sie hat nicht den tiefgreifenden Einfluss, den viele annehmen. Die Spekulation selbst treibt den Preis nicht in die Höhe, sondern sie antizipiert den Wert, der tatsächlich schon im Boden vorhanden ist. [2]) Spekulative Einflüsse können sich geltend machen, insbesondere durch Einschränkung des Angebotes, werden aber die Preisbildung im allgemeinen nicht dauernd festlegen können. Denn wie der Bodenspekulant beim Erwerb von Terrain die Ertragswahrscheinlichkeit berechnet, so rechnet auch der Träger der Wohnungsproduktion als Käufer: er zahlt nur so viel, als er für rentabel hält. Der spekulative Umsatz von Baugelände hat allerdings in dem Sinne eine Verteuerung des Bodens zur Folge, als die vielen Handänderungen wachsende Zinsen und Unkosten mit sich bringen, die in Verbindung mit allfälligen Gewinnen ohne Zweifel den Baugeländepreis heben müssen. [3])

Zur Verminderung des rein spekulativen Umsatzes von Baugelände werden verschiedene Wege eingeschlagen. Die gesetzliche Nutzungsbeschränkung des Baugeländes ist einer der wichtigsten. Die Bauordnung zont die Wohndichte herab, sodass an der Peripherie der Städte die Mietskaserne ausgeschlossen bleibt.

---

[1]) K. Hebeisen: Die Grundstückpreise in der Stadt Bern von 1850—1917, Diss. Bern 1920, S. 158.

[2]) E. Phillippovich: Die Wohnungsfrage, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Leipzig 1902, Bd. 98, S. 47.

[3]) Im Kanton Bern betragen die Handänderungsabgaben 6 $^0/_{00}$, Notariatsabgaben 2,5 $^0/_{00}$, Errichtung eines Grundpfandrechtes 2,5 $^0/_{00}$. Die Abgaben werden von der Verkaufssumme oder, wenn diese kleiner ist, von der Grundsteuerschatzung berechnet.

Der Interessent für ein Baugelände wird nun den Wert desselben etwa auf folgende Weise berechnen: er entwirft einen Plan, wie viele Wohnungen nach der geltenden Bauordnung auf dem fraglichen Stück Land errichtet werden können und berechnet, wie hoch ungefähr das daraus zu erwartende Mietzinserträgnis wird; eine Verzinsung von ca. 7 % für die in die Bauten einzuwerfenden Kapitalien wird von dieser Summe abgezogen und was übrig bleibt, bedeutet die Wohnrente, die kapitalisiert den Bodenpreis ergibt. Die Nutzungsbeschränkung des Baubodens zieht so dem Preise Schranken und der Anreiz zur Spekulation wird geringer sein. [1])

Ein weiteres Mittel zur Bekämpfung der Auswüchse der Bodenspekulation ist die Besteuerung. Durch diese wird ein Dreifaches zu erreichen gesucht: Erschwerung der rein spekulativen Verkäufe durch eine hohe Handänderungsgebühr, Verhinderung der spekulativen Zurückhaltung des Grund und Bodens durch Besteuerung des unbebauten Geländes innerhalb des Stadtbezirks nach einem höhern Werte als dem Ertragswert und die Einziehung eines Teiles des oft grossen Spekulationsgewinnes als Wertzuwachssteuer. Letzteres mit Rücksicht darauf, dass die allgemeine Entwicklung des Gemeinwesens die Hauptursache für die Wertzunahme des Grundstückes bildet. [2]) Die Boden-Besteuerung ist insofern ein zweischneidiges Schwert, als sie leicht auf den Wohnungsproduzenten übergewälzt wird und so gerade das Gegenteil einer Senkung des Bodenpreises bewirkt. Der Boden und der aus seiner Nutzung gezogene Gewinn sind allerdings geeignete Steuerobjekte; aber hier wie auch anderswo muss die Belastung so angesetzt werden, dass die Wirtschaft nicht gestört, die Initiative nicht unterbunden wird. Denn der Staat kann letzten Endes kein Interesse an Steuereinnahmen haben, deren Vorteile für die

---

[1]) A. Damaschke: Die Bodenreform, elfte Auflage, Jena 1916, S. 92.

[2]) C. J. Fuchs: Wohnungsfrage und Wohnungswesen, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, vierte Auflage, Bd. E., S. 1139.

Allgemeinheit durch ihre Nachteile — Störung des natürlichen Wirtschaftsprozesses — aufgewogen oder überboten werden.

Am wirksamsten wird die Preistreiberei der Baubodenspekulation bekämpft werden können durch die baulichen Nutzungsbeschränkungen der Grundstücke, sowie durch die preisregulierende Beeinflussung der privaten Bodenwirtschaft vermittelst einer zielbewussten öffentlichen Bodenvorratspolitik.

Oeffentliche Bodenvorratspolitik.

Als im Laufe des 19. Jahrhunderts, gestützt auf die neue Freizügigkeit und die aufblühenden Industrien mit ihren Verdienstmöglichkeiten, sich die Massen in die Städte drängten, erwiesen sich die Festungsgürtel früherer Zeit zu eng. Nach allen Seiten griff das Wachstum der Gemeinwesen über sie hinaus auf das umliegende Land. Der Umstand, dass dieses für die Stadterweiterung notwendige Land meist Privatbesitz war, hemmte die Entwicklung und zeitigte eine Reihe von Uebelständen.

Wie im vorigen Abschnitt ausgeführt wurde, schritten die Gemeinden ein, indem sie durch zweckmässige Boden-Nutzungsbeschränkungen für Wohnhygiene vorsorgten. Die Bauordnungen gingen und gehen aber noch weiter, als erwähnt worden ist, indem sie das für künftige Verkehrslinien und für sonstige öffentliche Zwecke nötige Land als unüberbaubar erklären.

Die Starrheit der Vorschriften dieser Bauordnungen wird gelegentlich durch die Entwicklung überholt, und neue Ordnungen müssen festgelegt werden; es ändern eben auch die Gesichtspunkte für ihre Aufstellung. Zweifellos können viele Härten vermieden werden, wenn die Gemeinde weniger auf Eingriffe in das private Grundeigentumsrecht und mehr auf einen eigenen Ter-

rainvorrat sich stützen kann[1]) bei der Lösung ihrer meist immer zunehmenden baulichen Aufgaben: Erstellung von Strassen und Plätzen, von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Spitälern, von Erholungsanlagen u. a. m.

Es ergibt sich hieraus die Forderung nach einem kommunalen Bauland-Vorrat. Freilich könnte die Gemeinde zur Befriedigung ihrer augenblicklichen Bedürfnisse jeweilen von Fall zu Fall den nötigen Grund erwerben. Allein Käufe, die unmittelbar vor der Verwirklichung des Bauvorhabens durch die Gemeinde getätigt werden, nachdem Absichten und Pläne in der Oeffentlichkeit längst bekannt sind, kommen teuer zu stehen; tragen sie doch gewissermassen den Charakter von Notkäufen. Sie wirken auf den übrigen Grundstückmarkt verteuernd ein. — In Zeiten, da keine bestimmte Absicht für die Verwertung vorliegt, da vielleicht verkäuferischerseits ein dringendes Bedürfnis für die Veräusserung vorliegt, wird die Gemeinde billiger einkaufen können.

Die Forderung nach einem ausreichenden Landvorrat der Gemeinde wird namentlich dann zwingend, wenn ihre Aufgabe ins Auge gefasst wird, in Perioden raschen Wachstums für billigen Wohnraum vorzusorgen. Denn bei grosser Wohnungsproduktion machen sich naturgemäss eine Verknappung an Wohnland und ein Ansteigen der Terrainpreise bemerkbar. Diese Umstände führen zur Verteuerung der Mietzinse und damit zu Schwierigkeiten, das Wohnbedürfnis der minderbemittelten Bevölkerung zu befriedigen.

So erwächst in diesem Zusammenhang der Gemeinde die förmliche Pflicht, rechtzeitig für Bereitstellung von Bauland vorzusorgen. Tut sie es, so vermag sie im gegebenen Augenblick durch preiswürdige Abgabe von Bauterrain das konjunkturmässige Ansteigen der Landpreise zu vermindern.

[1]) C. Martin und H. Bernouilli: Städtebau und Schweiz, Zürich 1929, herausgegeben vom B. S. A.
E. Bodmer: Bautätigkeit während der Kriegsjahre. Diss. Zürich 1922.

Indessen treten die günstigen Wirkungen nur ein, wenn die Leitung der kommunalen Bodenpolitik mit Umsicht und Sachkenntnis erfolgt. Missgriffe sind möglich und vereiteln in ihrer weitern Entwicklung die erstrebte ermässigende Wirkung auf die Bodenpreise. Es ist vor allem wichtig, dass bei der Auswahl und beim Ankauf des Landes mit Geschicklichkeit vorgegangen wird. Auch wenn eine Stadtverwaltung beim Einkauf die Baubedürfnisse zum voraus richtig abschätzt und alle den Grundstückhandel betreffenden Pläne möglichst geheimhält — ein Vorgehen, das übrigens bei der Bürgerschaft meist auf lebhaften Widerspruch stösst — kann sie leicht eine gegen sich gerichtete Spekulation verursachen. Dies namentlich dann, wenn sie grössere, zusammenhängende Landkomplexe zu erwerben sucht. Die betroffenen Grundbesitzer fühlen sehr bald die Absichten der Stadtverwaltung heraus und stellen alsdann übertriebene Preisforderungen. Auf diese Weise können die Preise nicht bloss für das von der Gemeinde anbegehrte Terrain, sondern auch für das übrige in weiterm Umkreis in die Höhe getrieben werden, und die Stadtverwaltung hat genau das Gegenteil dessen erreicht, was sie ursprünglich bezweckte.

Auch die Auswahl der Grundstücke ist mit Gefahren verbunden. Es kann der Fall eintreten, dass Teile des erworbenen Bodens keine Verwendung finden können als Baugrund, weil sich die Stadt in einer andern Richtung entwickelt hat, als beim Kaufe vorausgesehen worden war.

Der fragliche Kauf wird alsdann zum Verlustgeschäft. Aller kommunalen Bodenpolitik haftet eben ein spekulativer Charakter an. Doch dürften derartige Fälle nur vereinzelt, die Gesamtwirkung der Bodenvorrats-Politik aber sowohl für die Gemeinden als auch für die Wohnungssuchenden meist eine wohltätige sein.

Als praktisches, wenn auch drakonisches Mittel zur Aeufnung des kommunalen Bodenvorrates möchte die Anwendung des Ex-

propriationsrechtes zu diesem Zwecke angesehen werden.[1]) Den gewichtigen Schritt, die Wohnungsfürsorge als Grund anzuerkennen für die Anwendbarkeit des Enteignungsrechtes, hat das Deutsche Reich mit der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar 1919 getan. Der Bezirkswohnungskommissär erhält durch sie das Recht zur Zwangsenteignung von Bauland gegen Entschädigung, falls für Klein- und Mittelwohnungen Mangel an Terrain herrscht. Es scheint, dass die zuständigen Amtsstellen zurückhaltend sind in der Anwendung des neuen Rechtes, und dass übrigens der Hinweis auf die Möglichkeit des Enteignungsverfahrens in der Regel schon genügt, um die Eigentümer zur preiswürdigen Abgabe des Baulandes zu veranlassen.

Im schweizerischen Recht, kantonal und eidgenössisch geregelt, wird für die Enteignung ein öffentliches Interesse, ein besonderes Verfahren und eine volle Entschädigung verlangt. Die Anwendbarkeit des Rechtes ist somit vorerst an die Feststellung gebunden, dass Gründe der öffentlichen Wohlfahrt in so zwingendem Masse vorliegen, dass sie die Zurückstellung der persönlichen Besitzrechte des Eigentümers rechtfertigen. Die Frage wird von Fall zu Fall geprüft nach Massgabe der zur Zeit geltenden Anschauungen; die Behörde entscheidet, ob die Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Enteignung vorhanden sei oder nicht. Bis heute ist das Begehren der Gemeinden nach Baugrund für die Wohnungsfürsorge nicht als schwerwiegend genug anerkannt worden, um die Zulassung des Enteignungsrechtes zu begründen. Aber auch für den Fall, dass hierin die Praxis der zuständigen Behörden inskünftig ändern sollte, ist nicht abzusehen, wie gross die Vorteile wären, welche das Zwangsenteignungsrecht zum angeführten Zwecke den Gemeinden verliehe. Denn der Schaden,

[1]) M. Tosetti: I contratti d'espropriazione, Bellinzona 1928.
K. Kotzaroff: Das Expropriationsverfahren, Diss. Bern 1920.
R. Haab: Das Objekt der Expropriation, Diss. Bern 1916.

der aus einer Zwangsenteignung entsteht, muss ersetzt, und zwar, wie das Bundesgesetz über die Enteignung ausdrücklich hervorhebt, voll ersetzt werden. Die Entschädigungssumme müsste nach eingehendem Schätzungsverfahren durch die zuständige Kommission festgelegt werden, von welcher letzten Endes die Frage entschieden würde, ob die Expropriation der Wohnungsproduktion dienlich wäre oder nicht.

Die schweizerischen Gemeinwesen pflegen den öffentlichen Bodenvorrat durch privatrechtliche Käufe zu äufnen, um ihn systematisch dem Wohnungsbau nutzbar zu machen. Die Städte verfügen in der Regel über Grundstücksfonds, denen die Kaufsummen entnommen und die Erlöse aus den Landverkäufen überwiesen werden. Es wird dafür gesorgt, dass diese Fonds auf der zur Erreichung ihres Zweckes erforderlichen Höhe verbleiben, und dass auch der Landvorrat nicht ab-, sondern eher zunimmt.

Die Banken, im besondern die Kantonalbanken, könnten zur Erleichterung der Bodenwirtschaft der Gemeinwesen ein weiteres beitragen durch eine etwas entgegenkommendere Belehnungspraxis als üblich. Eine Belehnung bis zu $^2/_3$ des Verkehrswertes der einzelnen Gemeinde-Grundstücke dürfte ohne grosses Risiko von ihnen getätigt werden angesichts der Zusatz-Sicherheit, die in der Steuerkraft der Gemeinwesen begründet liegt.

Fast alle Städte der Schweiz besitzen heute Bodenvorräte.[1]) Vom Gemeindeareal der Stadt Bern befanden sich 53 % im Eigentum des Bundes, des Kantons, der Einwohner- und der Burgergemeinde. Einwohner- und Burgergemeinde befolgen eine systematisch gerichtete Bodenpolitik, die seitens der erstern in letzter Zeit auf Besitzvergrösserung eingestellt ist. In allen Teilen der Stadt, gut verteilt, liegt zur Zeit Bauterrain von beträchtlichem Umfange im Besitz der öffentlichen Hand, um, soweit nötig, für den Wohnungsbau verwendet zu werden. Das Land der Einwoh-

---

[1]) Martin und Bernouilli: a. a. O.

nergemeinde wird zugleich mit den vielen Gemeindewohnungen von der städtischen Liegenschaftsverwaltung betreut.

Dieselbe Bodenpolitik wie Bern führt auch Zürich durch. Doch sind hier die Verhältnisse insofern schwieriger, als im eigentlichen Stadtbezirk zur Zeit nur sehr wenig unüberbautes Land mehr übrig ist, nämlich 350 ha. oder bloss 8 % der Gesamt-Gemeindefläche. Diese Knappheit des verfügbaren Landes steigert dessen Wert und spiegelt sich wider in den hohen stadtzürcherischen Bodenpreisen. Die Stadt erwirbt zu ihrem Landbesitz planmässig neuen; ebenso geordnet verfährt sie bei Abgabe von Bauland, indem sie solches fast ausschliesslich an gemeinnützige Baugenossenschaften verkauft zu Preisen, die angesichts der Marktlage mässig erscheinen. Zürich sichert sich dabei für den Fall der Wiederveräusserung oder der vertragswidrigen Verwendung das Rückkaufsrecht. — Auch Basel gibt von seinem Landvorrat, der z. T. auf frühere Käufe zurückgeht, Terrain ab zu Zwecken der Wohnungsfürsorge. Einen Teil seiner Reserve, nämlich 157 ha, verdankt es dem Vermächtnis eines seiner Bürger (Merian 1866). Da dieses Besitztum nicht verringert werden darf, muss davon abgetretenes Land durch Neuerwerbung ersetzt werden. Neuerwerbungen sind zur Zeit nur noch ausserhalb des Stadt- und Kantonsgebietes möglich. — Nur wenig öffentlichen Baugrund besitzt Genf. Die Stadt kann hievon umso weniger auf Wohnungsfürsorge verwenden, als sie eines wesentlichen Anteils benötigt für die Erweiterung der Bahnanlage. — Ebenfalls nur geringen öffentlichen Bodenvorrat besitzen Luzern und Lausanne. La Chaux-de-Fonds ist wiederum günstiger gestellt, da es — erst nach der Wende des letzten Jahrhunderts — aus Privatbesitz Ländereien erwarb, die an das überbaute Gebiet anstossen. Sie sind nur zum Teil für Parkanlagen bestimmt und stehen im übrigen zur Verfügung. — Biel ist Eigentümerin von 55 % der Gemeindefläche; allein 40 % sind mit Wald überdeckt, d. h. für die Bebauung nicht verwendbar, da Waldbestand nicht vermin-

dert werden darf. Der Rest, der in den letzten Jahren durch Zukäufe verstärkt wurde, ist gross genug, um eine planmässige Wohnungsfürsorge der Gemeindebehörden sicher zu stellen. — Winterthur verkauft sein an der Bebauungsgrenze liegendes Gemeindeland systematisch zu Wohnbauzwecken und ersetzt den Landabgang durch umfangreichere Ergänzungskäufe im nächsthin anstossenden Gebiet. Seinen Landverkäufen von 33 ha standen in den Jahren 1924—1928 Ankäufe von 120 ha gegenüber, ohne Anrechnung des Waldes. — In St. Gallen stockt die Tätigkeit auf dem Gebiete der kommunalen Bodenvorratspolitik seit seiner Wirtschaftsstagnation infolge des Industrierückganges. Die Baulandreserve St. Gallens ist beträchtlich.

Die Bodenvorratswirtschaft der Gemeinden kann übrigens auch vom mehr fiskalischen Gesichtspunkte aus geleitet werden. Die Gemeinde wird alsdann zum Bodenspekulanten, der in der Lage ist, sich aussergewöhnlich erfolgreich zu betätigen im Hinblick auf seine besonderen Kenntnisse betreffend die künftigen Bauflucht- und Verkehrslinien. Die Gemeinde wird in diesem Falle nicht eine Herabsetzung, sondern eher eine Steigerung der Bodenpreise verursachen, was sozial zu gegebenen Zeiten verantwortet werden kann, da der erzielte Gewinn der Gemeinde und damit der Allgemeinheit zufällt. Bei starkem Verknappen des Baulandes zu Konjunkturzeiten wirken sogar gewinnreiche Landverkäufe der Gemeinden fördernd ein auf den Bodenmarkt, indem sie die Verknappung an Bauland auflockern und so die Preisbildung mässigend beeinflussen.

Eine deutliche Herabsetzung der Bodenpreise und damit eine entschiedene Förderung des Wohnungswesens aber vermag diese erwerbsmässig gerichtete Bodenpolitik der Gemeinden nicht zu zeitigen. Soll sie letzteres, so genügt es nicht, dass die Gemeinden im grössern Umfange mit Grundbesitz Handel treiben. Sie müssen in der Art, wie sie ihren Bodenvorrat verwerten, sich von wohnpolitischen Grundsätzen leiten lassen. Die Gemeinde gibt alsdann

ihren Baugrund für Siedlungszwecke zu einem Preise ab, der unter dem Verkehrswert liegt. Sie verzichtet auf Gewinne und verkauft zum Ankaufspreis zuzüglich Kapitalzins und Handänderungskosten.

Freilich, strikte wird sie diesen Grundsatz auch nicht ungestraft durchführen können. Denn Verluste, herrührend von unvorteilhaften Ankäufen u. a., sind bei diesem Geschäft unvermeidlich und müssen in passenden Fällen durch bescheidene Gewinne ausgeglichen werden.

Die von sozialen Gesichtspunkten aus geleitete kommunale Bodenpolitik hat, wie vielfache Erfahrungen beweisen, vielerorts eine spürbare Verbilligung der Wohnproduktion herbeigeführt.

Wenn aber der kommunale Bauboden unter den Marktpreisen abgegeben wird, so sollte er der Spekulation seitens des privaten Käufers entzogen werden. Die Gemeinden sichern sich zu diesem Zwecke das Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreise. Die Ausübung der Rückkaufsrechte kann für die Gemeinden unter Umständen eine beschwerliche finanzielle Anspannung mit sich bringen; doch dürfte sie mit Rücksicht auf die Wiederveräusserungsmöglichkeit vorübergehender Natur sein. Die Tatsache aber, dass mit Hilfe des Rückkaufsrechtes die Aktion zur Verbilligung der Bodenpreise vor Störungen geschützt und auf längere Dauer in die Zukunft ausgedehnt werden kann, ist von grossem Wert.

Das Rückkaufsrecht erlischt in jedem Fall mit dem Ablauf von zehn Jahren seit der Vormerkung im Grundbuche. Es kann somit den Spekulationsentzug für den veräusserten Gemeindeboden nicht für alle Zeiten sichern. Einige Schweizerstädte haben daher zu dem Mittel gegriffen, das der Gemeinde gehörende Bauland den Interessenten nicht zu Eigentum, sondern in der Form der Bodenleihe zu überlassen.

Die Bodenleihe.

Das Wesen der Bodenleihe wird im schweizerischen Zivilgesetzbuch unter dem Begriffe des Baurechts umschrieben:

„Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.

Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden." [1])

Durch die Baurechtsbestimmungen ist also die Möglichkeit gegeben, dass der Eigentümer einer bestimmten Bodenfläche dieselbe einem Interessenten zur wichtigsten Nutzung, d. h. zu Bauzwecken überlässt, ohne sein Eigentumsrecht daran zu verlieren. Die Ueberlassungsdauer kann vertraglich festgelegt werden oder unbegrenzt bleiben.

Das Baurecht begründet für das betroffene Grundstück zweierlei Eigentum. Der Baurecht verleihende Vertragspartner bleibt Eigentümer von Grund und Boden; der Baurechtnehmer wird Eigentümer des auf und in diesem Grund zu erstellenden oder schon erstellten Bauwerkes. Es kommt somit zur Sonderung zwischen Grundeigentümer einerseits und Hausbesitzer anderseits.

Die Rechtsinstitution des Baurechts ist für die Schweiz von verhältnismässig junger Lebensdauer. Immerhin ist sie nun schon eine Reihe von Jahren in der Praxis erprobt worden, und es ist von Interesse, zu verfolgen, wie sie sich bewährt hat.

Sie erweckte vorerst in gewissen Kreisen übertriebene Hoffnungen. Man betrachtete die Baugrundfrage im wesentlichen als

---

[1]) Art. 779 Z. G. B.
vergleiche: E. Christen: Das Baurecht, Leipzig 1909.
H. Moor: Das Baurecht, Diss. Basel 1928.
M. Pilet: Le droit de superficie, Thèse Lausanne 1912.

durch das neue Instrument gelöst und erledigt und rechnete in der Hauptsache nur noch mit den Hausbaukosten, wodurch sich zwangsläufig auf dem Papier eine bedeutende Senkung der Wohnungsproduktionskosten und der Mieten ergab. — Dann erst wurde offenbar, dass der Baugrundeigentümer, auch wenn es die Gemeinde ist, sich seiner Besitzerrechte nicht in dem erwarteten Masse ohne Entgelt begeben kann, was einer Schenkung gleich käme. Denn der Grundeigentümer hat für die Erwerbung des Landes selber in der Regel Kapital ausgelegt, das verzinst werden muss. Es ergibt sich hieraus die Forderung nach dem Baurechtszins, der an Stelle der Kaufsumme tritt, die im Falle des Landkaufes zu entrichten wäre.

Soll das Baurecht die Wohnungsproduktion verbilligen, so hat die Bemessung dieses Baurechtzinses in einer für den Baurechtsinhaber entgegenkommenden Weise zu erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wert des Geländes infolge der Bebauung sukzessive zunimmt und dass infolgedessen auch die Baurechtszinseingänge in ansteigender Kurve verlaufen müssen.

Als Baurechtgeber sind bis dahin fast ausschliesslich Gemeinden mit ausgedehntem Baulandvorrat, nämlich die Städte Basel, Bern und Biel, aufgetreten, während Privatpersonen es vorziehen, ihr Land zu verkaufen, statt es in Baurecht auszugeben (auszuleihen).

Durch die zweite Form der Hingabe verliert der Grundeigentümer eben den wichtigsten Bestandteil seines Rechtes auf sein Eigentum gegen eine verhältnismässig geringe Entschädigung. Auch bietet die Rentenform der letztern geringere Verwendungsmöglichkeiten, als sie eine Kaufsumme gewährt. — Als Baurechtnehmer kommen zur Hauptsache nur gemeinnützige Baugenossenschaften in Frage.

Die Gemeinde als Baulandeigentümerin und die Baugenossenschaft als Wohnungsproduzentin schliessen unter sich den Baurechtsvertrag ab. Die Gemeinde räumt der Genossenschaft damit

das Recht ein, auf dem umschriebenen, in ihrem Eigentum verbleibenden Baugrund Wohnungsgebäude zu erstellen.

Dieses Baurecht trägt selbständigen und dauernden Charakter, wird damit nach Gesetz Grundstück; es wird im Grundbuch auf ein besonderes Blatt eingetragen, kann mit Servituten belastet, veräussert und vererbt werden.

Bern pflegt in seinen Baurechtsverträgen die Vertragsdauer nicht zu befristen, während Basel sie auf 30 und 40, Biel auf 30 Jahre beschränkt. Die Befristung der Verträge durch Basel und Biel hat nicht den Sinn, das Land nach möglichst kurzer Zeit wieder an die Gemeinde zurückzubringen, um anders darüber verfügen zu können; vielmehr liegt ihr das Bestreben zu Grunde, sich nicht zu lange zu binden, um vorerst die praktischen Auswirkungen des noch wenig erprobten Rechtsinstitutes abzuwarten. Erneuerung des Vertrages wird aber ausdrücklich in Aussicht gestellt, gelegentlich sogar die Pflicht, rechtzeitig in Erneuerungsverhandlungen zu treten, überbunden. Dadurch ist auch für diese befristeten Verträge der Charakter der Dauerhaftigkeit des Rechtsverhältnisses gewahrt. Die Befristung erscheint lediglich als Mittel, um die einzelnen Vertragsbestimmungen zu gegebener Zeit den Erfahrungstatsachen besser anpassen zu müssen. Allein, die zeitliche Begrenzung des Baurechts hat dennoch bedeutsamste Folgen: erlischt das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer, so geht das Baurechtgebäude rechtlich in das Eigentum des Grundbesitzers über. Wäre der Baurechtinhaber Privatperson, ist zu befürchten, dass dieser gegen den Heimfall seines Gebäudes hin das Interesse für dessen ordentliche Instandhaltung verlieren, Haus und Wohnungen verwahrlosen liesse, wie dies in England unter der Wirkung des „Lease-Systems" zu beobachten ist. Da es sich aber fast ausschliesslich um gemeinnützige Baugenossenschaften als Baurechtinhaber handelt, und die Erneuerung des Vertragsverhältnisses in Aussicht steht, scheint diese Gefahr gebannt zu sein.

Obschon für den Heimfall im schweizerischen Recht keine Entschädigungspflicht zu Lasten des Grundeigentümers vorgesehen ist, wird in den befristeten Baurechtsverträgen seitens der Gemeinde die Verpflichtung übernommen, der Baugenossenschaft für das heimfallende Wohnhaus eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Dieser Umstand dürfte wohl einer Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes gegen Ende des Baurechtes am ersten entgegenwirken.

Mit dem Erlöschen des Baurechts bei Ablauf des Vertrages gehen auch alle auf dem Objekte lastenden Grundpfand- und sonstigen dinglichen Rechte ohne weiteres unter. Letztere Folge der Baurechtsbefristung ist für die Belehnung der Baurechtsobjekte von entscheidender Bedeutung. Denn der Umstand, dass nach Ablauf des Baurechts das Objekt für das Darlehen nicht mehr haftet, entzieht der Baurechtshypothek auf diesen Zeitpunkt den dinglichen Teil ihrer Sicherheit, nimmt ihr den Charakter des Grundpfanddarlehens und drückt sie zum Personalkredit herab.

Es ist unter diesen Umständen klar, dass der private Geldgeber sich kaum zur Belehnung eines Baurechtsobjektes entschliessen kann, und dass auch die Banken nur gestützt auf Zusatzsicherheiten sich bereitfinden, die Finanzierung zu übernehmen. Die Gemeinde, die das Baurecht verleiht, sieht sich daher genötigt, ein weiteres zu tun, indem sie die Finanzierung des Baurechtgebäudes sicherstellt durch Verbürgung der nachstelligen Hypotheken. Das Risiko, das sie hiebei übernimmt, ist deshalb nicht schwerwiegend, weil sie ja beim Heimfall Eigentümerin des Baurechtsobjektes wird und ihre Entschädigung an die Baugenossenschaft gegen die noch auflastenden Hypotheken verrechnen kann.

Das für die Baurechtshypotheken haftende Unterpfand, das Baurechtsgebäude, nimmt im Laufe der Vertragsdauer an Wert ab, einmal infolge des natürlichen Abnützes und ferner mit Rücksicht auf das Näherrücken des Heimfall-Termines. Es entspricht

dieser offensichtlichen Wertverminderung des Unterpfandes, dass die durch letzteres gesicherten Darlehen im Laufe der Zeit gleichfalls in ihrem Betrage herabgesetzt werden durch regelmässige Amortisationen. Die jährlichen Tilgungsbeträge sind unter Würdigung der nähern Verhältnisse zu bemessen. Sind sie zu hoch, so wirken sie verteuernd ein auf die Mieten des Baurechtgebäudes, was zum eigentlichen Zweck der Bodenleihe im Widerspruch steht. Sind sie zu tief, so helfen sie das Risiko der Gemeinden vermehren.

Auf die Bedeutung des Baurechtzinses ist schon hingewiesen worden. Sein Ausmass beeinflusst direkt, sei es die Amortisation der Baurechthypotheken, sei es die Wohnungsmieten, zu deren Verbilligung die Einrichtung der Bodenleihe ja letzten Endes geschaffen worden ist. — In der Regel wird der Bodenzins in den einzelnen Baurechtverträgen gestaffelt. Ist er zu Anfang zu niedrig angesetzt, so soll er später auf eine dem Wert des bebauten Landes besser entsprechende Höhe gebracht werden.

In den baslerischen Verträgen wird der Jahreszins für den Quadratmeter Baurechtland mit jährlichen Steigerungen um je 10 Rp. im Verlaufe der ersten fünf Jahre, von 20 Rp. auf 60 Rp. gebracht, um alsdann in dieser Höhe zu verharren. Doch wird dieses Schema, auf das sich auch die Praxis in Biel stützt, nicht starr angewendet. In Bern bezahlt der Baurechtsinhaber vom Grundsteuerschatzungswerte des Baurechtsterrains jährlich eine Rente, errechnet auf dem Zinsfuss, wie ihn die Hypothekarkasse des Kantons Bern im Zeitpunkt der Fälligkeit des Bodenzinses für neue I. Hypotheken anwendet, vermindert um $^1/_4$ %.

Ganz besondere Schwierigkeiten verursacht die Frage betreffend Sicherstellung des Bodenzinses. Es muss der Gemeinde namentlich im Hinblick auf eine spätere Veräusserung des Baurechtobjektes durch die Genossenschaft an einen privaten Interessenten daran gelegen sein, den Baurechtzins dinglich sichergestellt zu haben.

Als einfachste Lösung erscheint die Belastung des Baurechts mit einer Grundlast zu Gunsten der Gemeinde. Sie bietet die Gewähr, dass sich die Gemeinde aus dem Ertrag des Gebäudes schadlos halten kann, im Falle der Baurechtinhaber seiner Zinsverpflichtung nicht nachkommt. Allein, es ergeben sich Schwierigkeiten beim Eintrag der Grundlast im Grundbuch. Bei ihrer Eintragung ist nach Gesetz ein bestimmter Betrag als ihr Gesamtwert anzugeben, und zwar soll dieser Betrag das zwanzigfache der Jahresleistung ausmachen.[1]) Wird nach letzterer Bestimmung verfahren, so schädigt der eingetragene hohe Gesamtwert der Grundlast die Beleihbarkeit des Baurechts in so empfindlicher Weise, dass die Gemeinde sämtliche Hypotheken übernehmen oder verbürgen muss.

Basel sucht sich damit zu behelfen, dass es einen viel kleineren Wert der Grundlast eintragen lässt, nämlich das Dreifache statt das Zwanzigfache des Jahreszinses. Es hält sich dadurch für genügend gesichert, weil nach Art. 787 Z. G. B. der Gläubiger berechtigt ist, die Ablösung der Grundlast zu verlangen, sobald der Schuldner mit drei Jahresleistungen im Rückstande ist. — Doch hat auch die Eintragung eines nur geringen Wertes der Grundlast gegebenen Orts beschwerliche Folgen. Denn diese Forderung steht im ersten Pfandrechtsrang, während die eigentlichen Grundpfandkredite in die höhern Ränge rücken, formell also nachstellige Hypotheken werden. Dieser Umstand verunmöglicht im Kanton Bern eine Belehnung des Baurechts durch die Hypothekarkasse, der offiziellen Hypothekenbank des Kantons, da dieses Institut (statutengemäss) nur erste Hypotheken übernimmt. Bern suchte daher andere Lösungen. Der vorerst gewählte Weg der Grundpfandverschreibung erwies sich als ungangbar. Hierauf suchte Bern, die Zinspflicht des Baurechtinhabers mit dem Baurecht selber zu einem einzigen dinglichen Rechtsverhältnis zu ver-

[1]) Art. 783 Z. G. B.

binden. Dabei wurde der Bodenzins als ein Inhaltsbestandteil des Baurechts aufgefasst. Sowohl das bernische Obergericht als das Bundesgericht sprachen sich aber gegen die Inhaltseigenschaft der Baurechtszinse aus. Damit hatte sich auch diese zweite Lösung als verfehlter Versuch erwiesen. Da das bestehende Recht nirgend eine Möglichkeit gewährt, die Verdinglichung des Bodenzinses ohne nachteilige Begleitfolgen herbeizuführen, hat Bern seit dem Jahre 1923 davon abgesehen, neues Land zu Baurecht auszugeben.

Unbefriedigend erscheint in der auf dem Wege der Grundlast-Errichtung getroffenen Lösung schliesslich der Umstand, dass nach Art. 788 des schweiz. Zivilgesetzbuches der Baurechtinhaber als Schuldner nach dreissigjährigem Bestande die Ablösung der Grundlast verlangen und damit die weitere Verdinglichung des Bodenzinses gefährden kann.

Im Verfolg der gemachten Erfahrungen wurde im Nationalrat nachstehendes Postulat eingebracht und am 25. Juni 1926 erheblich erklärt: „Der Bundesrat wird eingeladen, zu prüfen, ob nicht die Bestimmungen des Z. G. B. über das Baurecht zum Zwecke der Ermöglichung einer praktischen Anwendung dieses Institutes zu ergänzen seien."

Leider erscheint dieses Postulat noch heute in den Berichten des eidgenössischen Justizdepartementes als unerledigt.

„Das Institut des Baurechtes, wie es das schweiz. Z. G. B. regelt, ermöglicht, Baugründe in wirtschaftlicher Art zu erschliessen, sein Gewand ist aber ein zu enges, wenigstens so wie die massgebende Gerichtspraxis zu den Gesetzesbestimmungen ihre Auslegung gegeben hat." [1])

---

[1]) Bundesrat Häberlin im Nationalrat, Protokoll der Sitzung vom 25. Juni 1926.

Die Aufschliessungskosten des Baugeländes.

Ein Stadthaus ohne Leitungen für Wasser, Abwasser, Gas und elektrischem Strom ist heute kaum mehr denkbar. Wer wollte es bewohnen, wenn es dieser für städtische Wohnkultur selbstverständlichen Einrichtungen ermangelt? Und noch unentbehrlicher als die Berohrung ist dem abseits stehenden Hause der Zufahrtsweg, der den Anschluss vermittelt an den Verkehr. Ein Bauterrain ist erst baureif, wenn es aufgeschlossen ist, d. h. die nötigen Zufahrtsstrassen und Versorgungsleitungen besitzt.

Der Strassenbau, die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind, wie auch die hygienische Wegschaffung von Abwasser und Kehricht, Dinge, deren Verwirklichung in weitgehendem Masse vom öffentlichen Wohl erfordert wird. Es ist daher begründet, dass auch die Oeffentlichkeit die Kosten der entsprechenden Bauvorkehren grossenteils auf sich nimmt, und dass sie die Zunächstbetroffenen nur soweit zur Kostentragung mit heranzieht, als ihnen wirtschaftliche Vorteile erwachsen aus den besprochenen Aufschliessungsarbeiten.

Aus dieser Ueberlegung heraus werden die grössern Verkehrsstrassen, die als Durchgangsstrassen für die Allgemeinheit unumgänglich sind — und damit oft in Verbindung auch die Hauptadern der Rohrleitungen — auf Kosten von Staat und Gemeinde erstellt. Die öffentlichen Organe sichern eine Ausführung der Strassen, die ihren Funktionen im belebten Durchgangsverkehr entspricht, sowohl hinsichtlich der Breite des Fahrdammes und der beidseitigen Bürgersteige, als auch der Solidität des Strassenbettes.

Für Strassen, deren Bedeutung für die Allgemeinheit geringer ist, pflegen die Gemeinden die Besitzer der betroffenen Grund-

stücke zur teilweisen Kostendeckung mit heranzuziehen, indem sie von ihnen Anliegerbeiträge einfordern. Letztere werden abgestuft nach Massgabe des Vorteils, den die Strassenanlage für die einzelnen Grundstücke mit sich bringt, wobei die Länge der Strassenfront oder die Nähe zur Strasse nach Zonen für die Parzellen in Berechnung gezogen werden.

Da diese Anliegerbeiträge infolge der grossen Gesamtkosten sich auf ziemlich hohe Summen belaufen können, gewähren die Gemeinden für die Zahlung Erleichterungen. Einzelne Städte verzichten ferner auf die Einforderung der Zuleitungskosten für Wasser, Gas und elektrischen Strom mit Rücksicht darauf, dass ihren industriellen Betrieben, als Produzenten der erwähnten Güter, infolge des Neuanschlusses ein Mehrverbrauch gesichert wird, der ausreicht zur Kostendeckung. Dem Grundeigentümer werden in solchen Fällen bloss die Kosten des Hausanschlusses überlassen.

Trotz der Erleichterungen belasten die verbleibenden Aufschliessungskosten den Wohnungsersteller immer noch empfindlich. Die kleine Zufahrtsstrasse, die dem Eigenverkehr der Anwohner dient, für die Allgemeinheit aber wenig oder keine Bedeutung hat, fällt für ihre Erstellungskosten völlig dem Bauherrn zur Last. Einmal erstellt, übernimmt die Gemeinde meist ihre Unterhaltspflicht.

Durch die hohen Aufbereitungskosten des Baugeländes tritt besonders in Zonen niedriger Bauart eine so starke Verteuerung der Wohnungsproduktion ein, dass der Flachbau, vom Standpunkt der Hygiene und des Volkswohls aus wohl zu begrüssen, mit Rücksicht auf seine Wirtschaftlichkeit nicht unbedingt empfehlenswert erscheint. Nirgends so wie hier im Einfamilienquartier mit den langen Strassenfronten für die Einzelsiedlung wird die Bedeutung der Aufschliessungskosten für die Wohnfrage eindrücklich.

Dass die Aufschliessungskosten mit den eigentlichen Hausbaukosten in der Regel zeitlich zusammenfallen, verstärkt ihre hemmende Wirkung auf den Wohnungsersteller. Der Bauherr

belastet aber mit der Verzinsung und Amortisation der Aufschliessungskosten die Mieter. Wer daher für Wohnverbilligung eintritt, muss die Verringerung der Aufschliessungskosten ins Auge fassen.

Erwähnt sei, dass in vielen Fällen nicht nur die Breite, sondern auch die Ausstattung der Wohnstrassen übersetzt erscheint angesichts der von ihnen auszuübenden Funktionen. Eine bessere Anpassung an die wirklichen Bedürfnisse hätte hier ohne Schädigung irgendwelcher Interessen zu Kostenersparnis führen können. Auch in Bezug auf die Leitungsführungen kann rationell und weniger rationell verfahren werden. Die eingangs dieses Abschnittes gegebene Begründung würde es rechtfertigen, wenn die Oeffentlichkeit in vermehrtem Masse, als sie es schon tut, die Aufschliessungskosten auf sich nähme.

FUNFTES KAPITEL.

Die Erstellung der Wohnbauten.

Die Hausbaukosten.

Die Aufwendungen für Löhne und Materialien.

Die Hausbaukosten entstehen durch die eigentliche Herstellung der Wohnbauten und umfassen sämtliche zur Errichtung der Gebäude notwendigen Leistungen und Lieferungen; die Hausbaukosten setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für Löhne und Material, sowie aus den Unternehmerzuschlägen.

Es zeigt sich, dass etwa 40 % der Hausbaukosten auf die Erd-, Maurer- und Betonarbeiten entfallen; der Bauunternehmer steht in Bezug auf Grösse des Kostenanteils an erster Stelle. Die zweite Stelle nehmen die holzverarbeitenden Berufsgattungen ein.

Die Gestehungskosten eines Hausbaues setzen sich ungefähr zur Hälfte aus den Aufwendungen für die Löhne zusammen. Die Gestaltung der Bauarbeiterlöhne muss sich daher in entscheidender Weise auf die Wohnungsproduktion auswirken.

Im Laufe der Jahre wurden folgende Stundenlöhne an Maurer ausbezahlt:

Jahr	Rappen
1914	67
1915	68
1916	74
1917	95
1918	122
1919	163
1920	183
1921	180
1922	165
1923	165
1924	165
1925	165
1926	165
1927	165
1928	168
1929	172
1930	172

Die Lohnansätze sind während den letzten Jahren ständig gestiegen, und der Lohnindex der Bauarbeiter hat gegenüber dem Vorkriegsstande eine starke Erhöhung erfahren. [1])

Die Löhne der Bauarbeiter sind mit denjenigen anderer Arbeiter schwer zu vergleichen. Ein Lohnvorsprung der Bauarbeiter erscheint dadurch gerechtfertigt, dass sie erhebliche Belastungen des Einkommens erfahren aus den z. T. langen Anmarschwegen zu den Bauplätzen, einem häufigen Wechsel der Arbeitsstelle und vielfach der Notwendigkeit einer doppelten Führung des Haushaltes. Dazu kommen für die im Freien tätigen Arbeiter die grossen Lohnausfälle infolge ungünstiger Witterungsverhältnisse. [2])

---

[1]) Löhne verunfallter Arbeiter, veröffentlicht von der Suva.

[2]) Vergleiche D. Dolin: Die gewerkschaftliche Organisation und die Streikbewegungen der Maurer und Handlanger in der Schweiz, Diss. Zürich 1921.

Es ist zu beachten, dass der Rückgang der Arbeitsintensität zufolge des Achtstundentages eine entsprechende Verteuerung der Wohnungsproduktion nach sich zieht. Doch handelt es sich hierbei nicht um eine nur die Bauwirtschaft, sondern alle Erwerbszweige in gleicher Weise berührende Tatsache. Da die Wohnbautätigkeit jedoch ohnehin saisonmässig beschränkt ist, dürfte eine weitere Verkürzung der Arbeitszeit im Baugewerbe, sei es durch Ermässigung der Wochenstundenzahl oder durch Einschalten obligatorischer Ferien, den Wohnungsbau belasten.

Die wichtigsten Baumaterialien: Holz, Bausteine, Eisen, Bindemittel, wurden auf dem Platze Bern zu folgenden Preisen gehandelt: [1])

	Tannen-Bauholz m^3	Normalsteine 1000 Stk.	Ziegel 1000 Stk.	T-Träger 100 kg.	Portlandzement 10 T.	Kalk 10 T.	Gips 10 T.
1910/14	45.—	37.—	45.—	17.—	400.—	200.—	195.—
1918	135.—	90.—	110.—	87.—	992.—	405.—	425.—
1919	140.—	120.—	127.—	80.—	1055.—	445.—	550.—
1920	127.50	122.—	142.—	76.—	1055.—	445.—	575.—
1921	110.—	107.—	165.—	39.—	977.—	470.—	605.—
1922	82.50	80.—	130.—	28.—	800.—	405.—	560.—
1923	90.—	88.—	130.—	34.—	760.—	405.—	560.—
1924	88.50	105.—	132.—	28.—	738.—	407.—	545.—
1925	80.—	75.—	135.—	22.—	695.—	405.—	540.—
1926	72.—	78.—	130.—	25.—	670.—	405.—	510.—
1927	72.—	78.—	125.—	25.—	660.—	405.—	510.—
1928	72.—	75.—	125.—	26.—	640.—	405.—	495.—
1929	76.—	75.—	125.—	26.—	500.—	400.—	480.—
1930	75.—	74.—	110.—	24.—	410.—	355.—	460.—

[1]) Vergleiche volkswirtschaftliche Mitteilungen des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements.

Die Preisbildung der Bindemittel und Backsteine wird stark beeinflusst durch eine weitgehende Syndizierung der Produktionsindustrien.[1]) Ein daraus sich ergebender Vorteil bildet eine gewisse Stabilität der Preisansätze, die gerade im Baugewerbe eine Notwendigkeit ist, da der Bauunternehmer durch das Vergebungssystem an die einmal eingereichten Preisofferten bis zum Ende der Bauzeit gebunden ist. In der Ziegel- und Bindemittelindustrie sind neben modernen Grossbetrieben auch weniger rationell eingerichtete Werke tätig, die oft nur bei hohen Preisen rentabel sind. Die durch die Kartellierung bewirkten hohen Preise vermehrten die Produktion und führten zu einer Ueberkapazität und damit zur Unterbeschäftigung der modernen Grossfabriken;[2]) die gesamte Produktionskapazität der schweizerischen Zementindustrie beispielsweise wurde 1927 zu nur 58 % und 1928 zu ungefähr 65 % ausgenützt.[3]) Der Preis der Baustoffe, insbesondere der Ziegel und Bindemittel, ist daher zum grossen Teil von dem Beschäftigungsgrad der Fabriken abhängig. Es sollte angestrebt werden, die Produktionskapazität besser oder sogar ganz auszunützen; denn die festen Kosten der Amortisation, der Kapitalzinse, des Laboratoriums u. a. bleiben die gleichen, ob die Einrichtungen ganz oder nur teilweise benützt werden. Unter diesem Gesichtswinkel sind auch die Wirkungen neuer Fabrikgründungen bei gleichbleibendem Warenabsatz zu betrachten. Die Tatsache, dass einige Baumaterialienindustrien Monopolstellung geniessen, legt den Gedanken nahe, dass innerhalb dieser Kreise die Gründung und Stützung des Unternehmens eines Out-Siders zur Senkung der Preise führen sollte. Die Möglichkeit ist gegeben, we-

---

[1]) P. Mayer: La concentration dans quelques industries des matériaux de construction en Suisse, Diss. Freiburg 1925.

[2]) Kartell-Notverordnung und Baustoffpreise, Franfurter-Zeitung vom 6. Aug. 1930.

[3]) Production et commerce du ciment en Suisse, publication de la commission d'étude des prix du Département fédéral de l'économie publique, Berne 1929, S. 13.

nigstens für den Anfang. Ob aber die Senkung andauern würde, ist fraglich. Denn neue Fabriken führen, falls die Verkaufsmöglichkeiten nicht zunehmen, zu noch geringerer Kapazitätsausnützung der bestehenden Einrichtungen und damit zur Verteuerung.

Die Unternehmerzuschläge.

Geschäftsunkosten und Gewinn bilden im Baugewerbe allgemein als Unternehmerzuschläge ein je nach dem Bauhandwerk verschiedenes Verhältnis zu den Aufwendungen für Löhne und Material.[1])

Die Geschäftsunkosten des Baugewerbes erfahren eine Vermehrung durch die starke Unfallgefährdung, sowohl in den Baustoffindustrien,[2]) wie im Baugewerbe. Die Belastung der Maurergeschäfte durch die obligatorische Arbeiter-Unfallversicherung beträgt bis 44 Promille der Löhne. Das Baugewerbe bringt allein rund $^1/_4$ der gesamten Prämiensumme der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt auf. Der Grund dieser starken Lasten ist die Unfallhäufigkeit im Bauhandwerk. Es muss Sache aller Arbeiter und Meister sein, durch gemeinsames Streben nach Unfallverhütung diese Verhältnisse zu bessern. Es ist anerkennenswert, dass die zentrale Arbeitgeberorganisation des Baugewerbes eine Beratungsstelle für Unfallverhütung geschaffen hat,[3]) die eine Umstellung in den Handwerker- und Arbeiterkreisen in dem Sinne herbeiführen will, dass die Wichtigkeit der Bekämpfung und Vermeidung der Unfallgefahren im volkswirtschaftlichen und

---

[1]) H. Dolorette: Die Kalkulation im Bau- und Baunebengewerbe, Darmstadt 1926.

[2]) K. Kolb: Die Berufsverhältnisse der Steinarbeiter in der Schweiz und deren Gefahren in Bezug auf Unfall- und Krankheitshäufigkeit, Zürich 1912.

[3]) Kommission und Beratungsstelle für Unfallverhütung des Schweiz. Baumeisterverbandes, Zürich.

privaten Interesse erkannt wird.[1]) Das Wirken der Unfallverhütung dürfte später von der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt durch ein günstigeres Einreihen der Betriebe mit entsprechender Prämenherabsetzung gewürdigt werden.

Die Höhe des Unternehmergewinnes des Bauerstellers ist abhängig von der im Baugewerbe herrschenden freien Konkurrenz. Dieselbe ist äusserst scharf und drückt die Preise tief herab, namentlich in den Zeiten, da die Bautätigkeit stockt. Der Geschäftsgewinn des ausführenden Unternehmers wird alsdann immer kleiner und die Existenz des Bauhandwerkes erfährt eine eigentliche Erschütterung. Die einander konkurrenzierenden Bauunternehmer haben daher Schutzmassnahmen zur Sicherung eines Mindestverdienstes getroffen in Form von Preiskartellen.

Zuerst trafen die Berufskollegen eines Platzes freiwillige Vereinbarungen zur Festsetzung von Minimalpreisen, die einen angemessenen Gewinn gewährleisten sollten. Die allzu lockere Organisation wurde dann ersetzt durch die Bildung von Berufsverbänden, die nun auf der ganzen Linie die berechtigten Forderungen des Bauhandwerkes verteidigen und z. T. feste Tarife aufstellen. Die Tarife werden für alle Verbandsangehörigen verbindlich erklärt, indem letztere sich unterschriftlich verpflichten, die Tarif-Einheitspreise nie zu unterbieten; Zuwiderhandlungen hatten vorerst eine Busse an den Berufsverband zur Folge, zu deren Deckung und Garantie die Mitglieder einen Akzeptwechsel bis zu einer gewissen Summe, z. B. nicht mehr als 1000 Franken, unterzeichnen mussten.[2]) Die Strafbestimmungen mussten aber später verstärkt werden, und die Berufsverbände setzten Konventionalstrafen fest, die einen Prozentsatz der Totaltarifsumme für die fragliche Arbeit ausmachten.

---

[1]) L'activité du Bureau de Prévention des accidents de la Société suisse des Entrepreneurs en 1930, L'Entreprise, 1931, No. 12, S. 95.

[2]) Siehe Reglement über das Submissionswesen des Verbandes Stadtbernischer Elektro-Installationsfirmen, Bern 1921.

Dieser Abriss des Kampfes der Bauhandwerker zur Gewährleistung eines Mindestverdienstes zeigt, dass der Unternehmergewinn schwerlich stark reduziert werden kann und dass eine Verbilligung der Wohnungsproduktion von dieser Seite nicht zu erwarten ist.

Die Gestaltung des Wohnhauses im Entwurf.

Der Wohnungsgrundriss.

Die Wohnung ist ein Objekt, das von Anfang an seine eindeutige Zweckbestimmung hat. „Die Technik, als der Inbegriff aller derjenigen Fähigkeiten und Kenntnisse, die dazu dienen, in zweckmässiger Weise die Dinge der äussern Natur zu nützen,[1]) bemüht sich, durch eine günstige Gestaltung der Gebäude, eine rationelle Befriedigung des Wohnbedürfnisses zu ermöglichen."

Die grössten Schwierigkeiten, die der Rationalisierung im Wohnungsbau entgegenstehen, liegen in der Vielfältigkeit seiner Organisationsformen. Viele Personen bestimmen massgeblich über das bauliche Geschehen: Bauherr, Geldgeber, Architekt, Ingenieur, Baubehörden, Unternehmer und Handwerksmeister. Infolgedessen sind einheitliche Massnahmen schwer zu vollbringen. Will der Architekt neuzeitliche Methoden einführen, so findet er beim Bauherrn wenig Verständnis, weil dieser als vorsichtiger Kaufmann ein möglichst kleines Risiko eingehen will und daher beim Altbewährten bleibt; auch die Behörden und Finanzierungsinstitute scheuen die Risiken und halten am Traditionellen fest.

---

[1]) W. Sombart: Technik und Wirtschaft, Dresden 1901, zitiert von K. Brunner: Baupolitik als Wissenschaft, Wien 1925.
Vergleiche ferner Handbuch der Rationalisierung vom Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit, bearbeitet von R. Reuter, Berlin 1930, S. 3.

Das Baugewerbe ist auch ein unstationärer Produktionsbetrieb, der abhängig ist von der jeweiligen Beschaffenheit und Lage der Baustelle; dazu dauert jeder Bau nur verhältnismässig kurze Zeit. Die Produktionseinrichtungen sind also keine Daueranlagen, die im Hinblick auf das Erzeugnis und den höchsten Wirtschaftlichkeitsgrad auf lange Sicht geschaffen werden können, sondern sie haben nur provisorischen Charakter. Weiter ist die Rationalisierung schwierig durchzuführen, weil es sich bei der überwiegenden Mehrzahl aller Bauvorhaben um Einzel- und nicht um Massenherstellung handelt.

Gegen diese richten sich wohl verständliche, nicht nur der Eigenbrödelei entspringende Widerstände; denn es kann festgestellt werden, dass die Bevölkerung in der Befriedigung weniger Lebensbedürfnisse so sehr beim Ueberlieferten zu verharren pflegt, wie in ihren Wohngewohnheiten. Grossen Hemmungen begegnen die Rationalisierungsideen auch bei Unternehmertum und Arbeiterschaft. Das Baunebengewerbe besteht zum grossen Teil aus Kleinmeistern, deren verschiedene wirtschaftliche und technische Bildung die tatkräftige Inhandnahme einer Erneuerung der Betriebsmethoden nicht erleichtert. Was die Arbeiterschaft betrifft, so ist sie aus prinzipiellen Gründen der Rationalisierung abhold, sofern diese eine Verminderung der Arbeitskräfte mit sich bringt.

Die Bauform wird im allgemeinen durch wirtschaftliche und baugesetzliche Forderungen bestimmt. Je nachdem die Bauordnungen eine eng- oder weiträumige Bebauung vorschreiben, viele oder wenige Geschosse zulassen, ändern sich die Hausformen. Es besteht ein fortwährender Kampf um die beiden Typen des Klein- und Grosshauses. Vom sozialen Standpunkt aus gesehen, muss dem Kleinhaus der Vorzug gegeben werden; denn dieses, besonders das Einfamilienhaus, lässt im Bewohner in ganz anderem Masse das Gefühl der Heimat entstehen, als das Stockwerkshaus es vermag. In wirtschaftlicher Hinsicht stellt jedoch das drei-

bis viergeschossige Wohnhaus die beste Wohneinrichtung dar[1][2]; die Mauerstärken stehen hier im richtigen Verhältnis zu den eingefassten Räumen, die Hubhöhe der Materialien erreicht zwischen dem dritten und vierten Stock die Grenze der Wirtschaftlichkeit und die Anlage von Keller und Dach ist durch drei und vier Geschosse zweckmässig ausgenützt.[3] Das Etagenhaus lässt sich also billiger herstellen als ein gleichwertiges Kleinhaus,[4] und es vermag bei rationeller Ausgestaltung und bei nicht allzu grosser Bebauungsintensität allen Anforderungen der Hygiene zu entsprechen. Bei der Wahl der Wohnform entscheidet übrigens, ausser der Wirtschaftlichkeit, auch der Volkscharakter. Der schweizerische Arbeiter gibt im allgemeinen dem technisch oft fortschrittlicher ausgestatteten Mietskasernenbau an bequemen Verkehrsstrassen den Vorzug. Nach dem Weltkriege scheint der Sinn für eine mehr aufgelockerte, gartenstädtische Wohnform viel lebendiger geworden zu sein, und es besteht trotz vermehrter Kostspieligkeit Nachfrage in dieser Richtung. Für die weitere Entwicklung der Frage, ob Klein- oder Grosshaus, wird, wie bis dahin, die Stellungnahme der Hausfrauen von grosser Bedeutung sein. Erfahrungsgemäss setzen sich die Hausfrauen zum grossen Teil für die Stockwerkwohnung in Grosshäusern ein, da sich in diesen Wohnungen auf einer Fläche die Hausarbeit leichter erledigen lässt.

Als Folge der starken Kaufkraft des Schweizer Mieters und seines gehobenen Lebensstandards sind auch die hohen Ansprüche anzusehen, die er an die Wohnungsaustattung stellt. Der durchschnittliche Wohnungskomfort ist dadurch noch gestiegen, dass während der Kriegswohnungsnot die Mietpreise durch den Mieter-

---

[1] A. Klein: Grundrissgestaltung für Wohnung und Haus, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 324.

[2] R. Drach: Vergleich der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise, München 1914, S. 60.

[3] H. Bernouilli: Wohnungsnot, Fragen des Wohnungsbaues, Zürich 1920, S. 60.

[4] A. Voigt und P. Geldner: Kleinhaus und Mietskaserne, Berlin 1905, S. 10.

schutz niedrig gehalten wurden, während gleichzeitig die Löhne gestiegen sind; in jener Zeit, da die Wohnkosten einen verhältnismässig kleinen Teil des Einkommens ausmachten, wurde denjenigen, die auf Wohnungskomfort Wert legten, Gelegenheit gegeben, durch Aufwendung eines etwas grösseren Teiles der gesteigerten Einkünfte, sich Wohnungsverhältnisse zu schaffen, die über den bisherigen Komfort hinausgingen. Heute mag man nicht zum Einfacheren zurückkehren und dies zwingt die Hausbesitzer zur Modernisierung und Renovation der Vorkriegswohnungen und die Bauherren zu besserer Ausstattung der Neubauten.

Einen bemerkenswerten Versuch, durch eine einfache Ausstattung der Wohnung ihre Verbilligung zu ermöglichen, stellt eine im Jahre 1927 in Zürich geschaffene Siedlung von 83 zweigeschossigen Einfamilienhäusern in weiträumiger Anlage dar.[1]) Der ganze Innenausbau, Wände und Decken, ist in maschinengehobelten Brettern mit Deckleisten ausgeführt; auch Umfassungsmauer und Scheidemauern sind mit dieser Holzverschalung verkleidet. Das Haus ist somit ganz getäfelt und es fällt die Gipserarbeit weg. Das Holzwerk ist ungestrichen; nur in den Wohnküchen sind Täfelung geölt und Fenster und Türen gestrichen. Gebälke und Sparren können vom Maurer versetzt werden. Als Einfassung jedes Hauses sind vier Mauern hochzuführen und mitten im Grundriss steht der Kamin, als Tragpfeiler für Gebälke und Firstpfetten ausgebildet; Binderkonstruktionen für den Dachstuhl waren somit nicht nötig. Diese derart vereinfachte Anlage verbilligt selbstredend die Kosten zur Erstellung der Bauten gewaltig.

Besonders charakteristisch für die modernen Grundrissbildungen ist die Beobachtung, dass an Stelle der früheren Grossräumigkeit die gut geplante Kleinheit getreten ist. Der neuzeit-

[1]) E. Klöti: Das Wohnungswesen der Schweiz, Vortrag auf der Hauptversammlung der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen in München, 23. Mai 1928, Das Wohnungswesen ausserdeutscher Länder, München 1929, S. 180.

liche Architekt entwirft die Wohnung ebenso, wie er einen Fabrikraum entwerfen würde, indem er vom Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit aus alle nähern Umstände berücksichtigt: beste Belichtung, logische Abwicklung des Arbeitsprozesses und kürzester Weg zwischen den Arbeitsplätzen.

Eine Möglichkeit, Kosten zu ersparen, bietet die Beschränkung der Bauformen von Häusern und Wohnungen auf einzelne wenige best ausgeprobte Typen, die den vorerwähnten Anforderungen in hygienischer und wohntechnischer Hinsicht Genüge zu leisten vermögen und die sich zufolge Grundriss und Ausstattung für den Grossbedarf eignen. Es ist zum vornherein klar, dass die Normierung mit einer Gefahr verbunden ist, die ihre Beliebtheit und damit wiederum ihre Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen kann: der Gefahr der Erstarrung und Verödung der Form. Trotz dieser Gefahr hat die Typisierung der Wohnungsgrundrisse anderwärts Anklang gefunden und auch hinsichtlich der Kostenverbilligung Erfolge erzielt.

Es ist charakteristisch, dass in der Schweiz, einem Lande, dessen Geschichte schon im Zeichen des Partikularismus steht, dessen Bewohner auf allen Gebieten des Lebens von jeher das Individuelle, Eigenartige, Bodenständige und Sondergeprägte betonen, die Typung der Häuser bis dahin nicht hat durchdringen können. Der Umstand äusserlicher Art, dass hier ein Wohnungsbedarf im grossen nur an ganz vereinzelten Standorten — im Vergleich zu den Nachbarländern vielleicht überhaupt nirgends — auftritt, ist der Standardisierung von Anfang an ungünstig gewesen. Denn die Normung hat zweifellos da am ehesten Erfolg, wo ein andauernder Bedarf grossen Ausmasses zur Massenproduktion von Wohnungen zwingt.

Bis heute ist in der Schweiz, wie erwähnt, eine eigentliche Typung der Häuser und Wohnungen im grösseren Masstabe nirgends konsequent durchgeführt worden. Einheitsgrundrisse, die einzeln oder serienweise immer von neuem benutzt und ausge-

führt wurden, gibt es nicht. Die Vielheit der Hausformen hat im Gegenteil auch in den letzten Jahren noch erklecklich zugenommen; wird doch sozusagen jedem Bau ein neuer Plan zu Grunde gelegt. Die Mannigfaltigkeit der Formen wirkt sich übrigens als beachtenswerter Anreiz aus auf dem Gebiete des Häusermarktes. Daher ist von fachmännischer Seite sogar ausdrücklich die Forderung erhoben worden, dass die Vereinheitlichung der Wohnstätten sich nur auf die einzelnen Bauteile beschränken, nicht aber auf die Grundrissformen der Häuser selber sich ausdehnen solle.[1]) Für Einzelteile, wie z. B. Ziegelsteine und Eisenträger, wird die Normierung schon seit Jahrzehnten durchgeführt. Zur Zeit, da die Baukosten den Höhepunkt erreicht hatten, versuchte man in der Schweiz ganze Bauelemente zu normen. Es wurde ein Normalfenster mit und ohne Luftflügel erstellt, von 1 m 40 Höhe und 1 m 10 Breite; ferner entstanden entsprechende Kunststeinfassungen für Fenster, Klappladen mit Jalousien, Zimmertüren von 2 m Höhe und 60 oder 80 cm Breite. Im weitern wurden die Beschläge zu Fenstern, Läden und Türen, wie Cremonen, Fischbänder und Türdrücker normiert.[2])

Eine Zeit lang fanden diese Normalien gut Absatz. Als aber die Baukosten etwas zurückgingen, liess das Interesse dafür so sehr nach, dass heute kein Unternehmer das Risiko übernehmen dürfte, derartige Normalien auf Vorrat zu erstellen.

Die Standardisierung des Wohnungsbaues in der Schweiz ist somit bis heute in den Anfängen stecken geblieben, dank hauptsächlich der Neigung ihrer Bewohner zum Individuellen. Als Mittel zur Verbilligung der Wohnungsproduktion hat sie in unserem Lande zur Hauptsache versagt.

---

[1]) Le Corbusier und P. Jeanneret: L'Architecture vivante, Paris 1929, Vol. III, S. 9.

[2]) Normalien des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungswesens.
Ferner vergl.: Die Norm in Industrie, Gewerbe, Handel und Haushalt. Schweiz. Wanderausstellung, veranstaltet vom Gewerbemuseum Basel, in Verbindung mit dem Schweiz. Normalienbüro in Zürich, 1928.

Die Baustoffe.

Eine Wohnung hat sich bald einmal überlebt. Dies hat zur Folge, dass ältere Wohnbauten, trotzdem sie den anfänglich an sie gestellten Anforderungen weiterhin genügen, bei der sozial gehobenen Mieterschaft an Beliebtheit einbüssen. Es tritt nach und nach eine Verschiebung nach unten ein im Stande ihrer Bewohner. Nur kostspielige Umbauten und Erneuerungen können neben speziell günstiger Lage dieser Veränderung in der Schichtenzugehörigkeit der Bewohner Einhalt gebieten.

Wie von Alters her wird in der Schweiz gegenwärtig bei Errichtung eines Wohnungsbaues durch Verwendung entsprechender Baustoffe eine Solidität erzielt, die ein Gebäude-Lebensalter von 100 Jahren sicherstellt; mit der fortschreitenden Technik ändert namentlich in den letzten Jahrzehnten die innere Ausstattung der Wohngebäude ziemlich rasch im Sinne zunehmender Verfeinerung und grösserer Bequemlichkeit für den Mieter.

Der auf das Solide und Dauerhafte eingestellte Charakter des schweizerischen Mieters und vor allem die Belehnungsgrundsätze der schweiz. Hypothekarbanken verlangen, dass in der Schweiz weiterhin auf eine 100jährige Lebensdauer der Wohnbauten abgestellt wird. Eine Verbilligung der Baustoffe kann daher nur innerhalb des Rahmens, der durch obige Forderung vorgezeichnet ist, erfolgen. Die Auflockerung des Materials, wie sie, zwecks Kostenerniedrigung, vielfach durchgeführt wird, ist somit ziemlich eng begrenzt.

Dem Holz[1]) sichern seine Vorzüge: hohe Druck- und Biegefähigkeit bei geringem Gewicht, Schallsicherheit und gute Wärmehaltung, immer noch die erste Stelle unter den für Bauzwecke in Frage kommenden Rohstoffen. Doch geht in der Schweiz seine Verwendung zurück; ist ihm doch die neueste Entwicklung der

---

[1]) N. Dèak: Oesterreichs Holzindustrie, Thèse Neuchâtel 1929.

Architektur ungünstig.[1]) Das ist angesichts seiner nachteiligen Eigenschaften: Feuergefährlichkeit, Anfälligkeit für Krankheiten, welche letztere Eigenschaft eine besondere Pflege bedingt, u. a. m. nicht verwunderlich.

Unter den Werkstoffen behauptet der Ziegelstein seine frühere, die übrigen Baustoffe überragende Bedeutung. Der Normal-Lochstein in den feststehenden Ausmassen (25/12/6 cm) wird in neuerer Zeit weitgehend durch Hohlsteine verdrängt. Die Baumasse wird dabei aufgelockert; an Stoff und Gewicht wird gespart.

Der Betonbau findet immer stärkere Verwendung. Die grosse Bildungsfähigkeit des Materials und die Möglichkeit, bei dieser Bauweise in weitgehenderem Masse als bei anderen Maschinen zu verwenden, begründet die Beliebtheit. Allerdings wird die Wirtschaftlichkeit des Betonbaues, welche auf der Verwendbarkeit der Maschine fusst, zum guten Teile wieder aufgehoben durch die Kostspieligkeit der zeitraubenden Holzschalungen, deren er benötigt.

Der Stahlskelettbau, der die kürzeste Bauzeit beansprucht, kommt bis heute nicht in Betracht für Wohnbauten.

Der Markt wird beständig mit neuen Baustoffen überschwemmt; doch stellt sich der Unternehmer skeptisch dazu ein. Ist doch eine genaue Kalkulation mit dem neuen Material noch lange nicht gegeben, auch wenn die Resultate der wissenschaftlichen Prüfungsstelle für den neuen Baustoff günstig lauten.

In diesem Zusammenhang muss der praktischen Versuchsmöglichkeiten, sowohl in Bezug auf Baustoffe als auf Wohnungstypen gedacht werden, die der schweizerische Bundesrat schuf. Er gewährte einen besondern Kredit von 200 000 Franken als Fonds de roulement an den schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform. Der Kredit dient dem Verbande zur Durchführung einer Musterhaus-Aktion. Die Beträge, die aus dem Kredit als zinslose Darlehen gewährt werden zur Er-

[1]) Vergl. die Tätigkeit der: Die Schweiz. Arbeitsgemeinschaft für das Holz, „Lignum".

stellung von Wohnhäusern besonderer Art, müssen nach verhältnismässig kurzer Zeit an die Abgabestelle zurückfliessen, um immer wieder neu zum selben Zweck verwendet werden zu können. Es soll auf diese Art der Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern gefördert werden, die nach den Ergebnissen neuester Forschung sowohl bezüglich Bauart und Wirtschaftlichkeit, als Wohnlichkeit, Hygiene und Dauerhaftigkeit möglichst zweckmässige Lösungen darstellen zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der weniger bemittelten Bevölkerung. Der Verband, bezw. die Genossenschaft, verkauft die fertiggestellten Gebäude nach Möglichkeit. Die Versuchsbauten sind in verschiedenen Städten und Kantonen zu errichten, wobei auf die örtlichen Verhältnisse, wie Klima, Gewohnheiten der Bevölkerung und Landschaftsbild, gebührend Rücksicht zu nehmen ist. Der Zentralvorstand des Verbandes besorgt die Zuweisung der Darlehen, die er zu äufnen sucht durch Einholung von Beiträgen seitens der betreffenden Kantone und Gemeinden.

Der Bauherr hat dem Verbande für das Darlehen, das in der Regel nur während der Bauzeit, bezw. bis zur Veräusserung des Hauses, gewährt wird, eine ausreichende Sicherheit einzuräumen.

Auf diese Art sind in den Jahren 1921—1926 Musterkleinhäuser in Basel, Bern, Huttwil, La Chaux-de-Fonds, Freiburg, Lausanne, Genf, St. Gallen, Winterthur und Zürich erstellt worden. Die Zahl der im erwähnten Zeitraum entstandenen Probehäuser beläuft sich auf 200; 17 verschiedene Typen gelangten dabei zur Ausführung; 14 Baugenossenschaften betätigten sich an dieser im Interesse des Landes begrüssenswerten Aktion. [1])

---

[1]) Reglement für die Verwaltung des vom Bundesrat dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform zur Verfügung gestellten Fonds-de-roulement, vom 7. Juli 1921, erneuert am 8. März 1930 und neuerdings genehmigt durch das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit am 21. März 1931.

H. Eberlé: Kleinhäuser, Musterhaus-Aktion des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, Zürich 1927.

Die Ausführung des Wohnhauses.

Das Baugewerbe.

Das Bauhandwerk ist seiner Art nach ein spezifisch nationales Gewerbe: es verarbeitet zur Hauptsache inländische Roh- und Werkstoffe; seine Produkte bleiben im Land. Es wirkt in dem Masse befruchtend auf andere Industrien und Gewerbe ein, dass man es häufig schlechtweg als die Schlüsselindustrie bezeichnet.

Wenn wir alle Berufstätigen, die an der Ausführung von Bauwerken in irgend einer Form beteiligt sind, dem Baugewerbe zuzählen, so zeigt es sich, dass diese Industrie ein überraschend grosser Anteil am Wirtschaftsleben der Nation zukommt. Im Jahre 1920 beschäftigten sich 168 141 Personen, d. h. 9 % aller Erwerbstätigen der Schweiz, mit Herstellung und Verarbeitung von Baustoffen, mit der Erstellung von Bauten und der Einrichtung von Wohnungen.[1]) 1905 gehörten 31,6 % aller gewerblich tätigen Personen dem Baugewerbe an.[2])

Es ist nicht abzustreiten, dass im schweizerischen Bauwesen eine grosse Zersplitterung herrscht, die ein rationelles Wirtschaften erschwert. 84,8 % aller baugewerblichen Betriebe unseres Landes entfielen 1905 auf Kleinunternehmungen mit 1—5 beschäftigten Personen.[3]) Der Kleinbetrieb, der namentlich das Baunebengewerbe beherrscht, bildet auch die vorwiegende Betriebsform im schweizerischen Baugewerbe.

---

[1]) Eidg. Volkszählung vom 1. Dezember 1920, Berufsstatistik, Bern 1924, S. 16.

[2]) Eidg. Betriebszählung vom 9. August 1905. Die Betriebe, Bern 1911.

[3]) K. Henning: Die Entwicklung der Betriebs-Systeme im deutschen Baugewerbe.

Der Saisoncharakter der Bauerstellung ist in einem Gebirgsland wie die Schweiz für diesen Wirtschaftszweig von grundlegender Bedeutung. Mit einer fast rhythmischen Gleichmässigkeit stockt die Bautätigkeit in den Wintermonaten, lebt im Frühjahr wieder auf, um im August-September ihren Höhepunkt zu erreichen, worauf allmählicher Rückgang eintritt bis zum Tiefpunkt im Dezember-Januar. Parallel zum Beschäftigungsgrad im Baugewerbe verläuft die Kurve des Materialumsatzes, während die Arbeitslosigkeit der Bauhandwerker diesen Saisonschwankungen im entgegengesetzten Sinne folgt.

Wanderarbeiter aus den Nachbargebieten, namentlich den italienischen, decken den Ueberbedarf an Arbeitskräften zur Zeit des höchsten Beschäftigungsgrades in den Sommermonaten. Im Jahre 1929 wurden an 25 517 [1]) im Baugewerbe tätige Saisonarbeiter Einreisebewilligungen erteilt. Um diesen Zustrom von auswärts einzudämmen und Kräften des eigenen Landes Erwerbsgelegenheiten zu verschaffen, wird in der Schweiz die Lehrlingsausbildung im Maurergewerbe energisch gefördert. Es werden ferner in der toten Saison Jahr für Jahr mit Subventionen des Bundes besondere Maurerkurse veranstaltet. Auf diesem Wege erfährt der Stamm einheimischer Bauhandwerker behördlicherseits eine durch die Umstände gebotene Kräftigung. [2])

Der Saisoncharakter des Baugewerbes führt zwangsweise dazu, dass die Arbeitsbedingungen in diesem Wirtschaftszweige eine besondere, von andern Industrien abweichende Gestaltung erfahren müssen. Dies gilt namentlich für die Arbeitszeit, deren Angleichung an die Verhältnisse unvermeidlich ist. [3])

Die periodische Lahm- ja Stillegung der Bautätigkeit bedingt einen Leerlauf im Wohnungsbau, währenddessen die fixen Un-

---

[1]) Statistik der Ein- und Auswanderung, herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement.

[2]) Der Maurerlehrling, herausgegeben vom Schweiz. Baumeisterverband.

[3]) F. Nast: Arbeitszeit und Arbeitslohn im deutschen Baugewerbe. Diss. Frankfurt 1928.

kosten des Unternehmers weiterfliessen:[1]) das investierte Fremdkapital muss weiterhin verzinst werden; das eigene liegt brach; die Produktionsgeräte verlieren durch den Nichtgebrauch an Wert; der Kern des Arbeitspersonals ist durchzuhalten, soll die Kontinuität der Leistungsfähigkeit des Unternehmens für später gesichert bleiben. Der Unternehmer muss froh sein, dass ihm die Entlassung der übrigen Belegschaft verhältnismässig leicht gemacht ist. Der ständige Belegschaftswechsel bildet trotzdem eine nicht zu unterschätzende Verlustquelle für ihn.

Es ist ohne weiteres klar, dass eine Verringerung oder sogar Beseitigung der Produktionsschwankungen im Baugewerbe, namentlich die Ueberwindung der toten Jahreszeit, für die Verbilligung der Wohnungserzeugung von grösster Bedeutung ist.

Untersucht man zunächst die Ursachen der Saisonschwankungen, so rücken selbstredend die klimatischen Verhältnisse in den Vordergrund. Die Bauerstellung ist Aussenberuf.

Regen, Frost, auch Lichtmangel in den Wintermonaten behindern den Handwerker am Bau; Beton und Mörtel versagen bei einem gewissen Frostgrad.

Durchschnittlich fallen jährlich aus:

200	Arbeitsstunden	durch	Frost
50	„	„	Regen
50	„	„	ungünstige Lichtverhältnisse in den Uebergangsmonaten.

Im allgemeinen stehen wenig mehr als 40 volle Arbeitswochen jährlich für die Bauerstellung zur Verfügung.

Zur Bekämpfung der klimatischen Ursache der Baustockung wird die technische Ausbildung des Winterbaues vervollkommnet. Wo angängig, ersetzt Maschinenkraft die physische Arbeisleistung des Menschen. Wärmeanlagen wirken der Frostgefahr entgegen und ermöglichen auch bei niedriger Aussentemperatur das Ab-

[1]) Der deutsche Wohnungsbau, Enquête-Ausschuss, Berlin 1931.

binden des Zementes, das Einbringen von Beton und Mörtel, das Austrocknen der Bauten. Aussichtsreich ist auch das Bestreben, Elemente des Rohbaues soweit wie immer möglich in der Werkstatt zu erstellen, so dass auf der Baustelle zur Hauptsache bloss die Aufstellung und Zusammensetzung der Einzelteile zu besorgen übrig bleibt. Entstehende Mehrkosten können ausgeglichen werden durch Preiserniedrigungen, die während der toten Saison für gewisse Baustoffe eingeräumt werden, möglicherweise auch durch Ermässigung der Arbeitslöhne im gleichen Zeitraum. [1])

Eine zweite Ursache der Baustockung im Winter ist in der psychischen Einstellung des für Bauaufträge in Frage kommenden Publikums zu erblicken. Erfahrungsgemäss werden Bauaufträge im Winter zurückgehalten, um erst im Frühjahr erteilt zu werden. Sogar die öffentliche Hand als Arbeitgeberin bekundet die Neigung, ihre Bauvorhaben nur in der guten Jahreszeit ausführen zu lassen. Oft haben ihre bedeutenden Aufträge im Zeitpunkt, da eine allgemeine Wiederbelebung des Bauhandwerkes bereits eingetreten war, preissteigernd gewirkt und dazu beigetragen, die Saisonschwankungen noch zu verstärken. Doch bricht sich in neuerer Zeit die Erkenntnis immer mehr Bahn, dass der Staat, dem die Bekämpfung der Krise und der Arbeitslosigkeit obliegt, darauf bedacht sein muss, durch seine Aufträge in einem Zeitpunkt Arbeit zu beschaffen, da die Bauerstellung nicht bloss aus Gründen der Witterung, sondern mangels Auftrag stockt. Selbstverständlich wird es sich nicht darum handeln können, eine völlige Umkehrung der natürlichen Verhältnisse in dem Sinne herbeiführen zu wollen, dass die tote Saison als eigentlicher und ausschliesslicher Zeitraum zur Erledigung von staatlichen Bauaufträgen angesprochen würde. Denn auch die bestausgedachte Winterbau-Technik wird die Folgen der klimatischen Schwierigkeiten nie völlig beheben können. Uebrigens dürfte die Grösse der

---

[1]) Mitteilungen des Internat. Rationalisierungsinstituts, Genf 1929, Nr. 2.

Staatsaufträge in der Regel automatisch dafür sorgen, dass die Erledigung des bedeutenderen Teils der Arbeit in die gute Jahreszeit fällt. So handelt es sich im Grunde bloss um eine durch die moderne Technik erleichterte Mitberücksichtigung der schlechten Jahreszeit. Es besteht im weitern die Möglichkeit, durch Gewährung von Beiträgen oder sonstiger Vergünstigungen seitens der öffentlichen Hand auch den privaten Arbeitgeber zu bestimmen, gewisse Bauarbeiten in der toten Saison verwirklichen zu lassen.

Damit sind die Grundlagen geschaffen zu einer wenigstens teilweisen Ueberbrückung der Saisonschwankungen im Baugewerbe, zu einem gewissen Ausgleich, der die nachteiligen Folgen des Witterungseinflusses auf die Wohnungserzeugung zu mildern vermag. Trotz dieser technischen und wirtschaftlichen Ausgleichsmassnahmen wird jedoch die Witterung weiterhin als ein die Wohnungsproduktion wesentlich verteuernder Faktor fortwirken.

Der Bauvorgang.

Je mehr die Bauerstellung zufolge der Rationalisierungsmassnahmen Formen annimmt, die ihr den Charakter des Fabrikbetriebes verleihen, desto gebieterischer stellt sich das Verlangen nach einer planmässigen und sorgfältigen Arbeitsvorbereitung ein. Alle Arbeitsvorgänge müssen vor der Inangriffnahme des Baues durchdacht und bis ins Einzelne hinein festgelegt, zeitlich fixiert werden. Ein Bauprogramm bestimmt die einzelnen Leistungen, sorgt für rechtzeitige Herbeischaffung der Arbeitskräfte und des Materials, vermeidet Doppelarbeit, sichert das organische Ineinandergreifen der verschiedenen am Bau beteiligten Handwerkszweige. Die Handwerksmeister werden durch zweckdienliche

Massnahmen genötigt, die Lieferfristen einzuhalten. Das Büro überwacht die genaue Befolgung des Programmes, kontrolliert Kalkulation und Einzelleistungen. [1])

Die Baustelle steht im Zeichen fortschreitender Mechanisierung. Arbeiten, die auf den verschiedenen Werkplätzen sich gleich bleiben, werden der Erledigung durch menschliche Arbeitskraft entzogen und der Maschine überlassen. Aufzüge und Krane ersetzen die Lastenträger, Betonmischer haben die früher so charakteristischen Arbeitergruppen abgelöst, die der Betonherstellung oblagen. Gusstürme und Betonrinnanlagen dienen der Verbringung des Mischgutes an die Verwendungsstelle. Motorwagen-Kipper besorgen die Entladearbeit, Schienentraktoren oder motorisierte Transportbänder sind an Stelle des vom Manne gestossenen Rollwagens getreten. Der Hochdruckkompressor erübrigt Schlegel und Spitzeisen beim Auf- oder Abbrechen fester Schichten und Mauerwerk; die Baggermaschine besorgt den Aushub. [2])

Die Standorte der Baumaschinen, die Linienführung der Schienenstränge, die Anlage der Krane, alles ist sorgfältig ausgedacht, um eine möglichst rationelle Abwicklung des Arbeitsprozesses zu gewährleisten. Wo im Getriebe menschliche Kraft eingesetzt werden muss, wird letztere, gestützt auf Arbeits- und Zeitstudien, voll ausgewertet und im Zusammenspiel mit der Maschinerie in dauernder Intensität verwendet.

Rationalisierung und Mechanisierung des Bauvorganges bewirken in erster Linie eine das Publikum oft in argwöhnisches Staunen setzende Kürze der Bauzeit. Hierdurch und infolge der Ersetzung menschlicher Arbeitskraft durch Maschinen werden bedeutende Lohnersparnisse erzielt. Die Verringerung der Belegschaft im Vergleich zu früher verleiht der Leitung des Bauunternehmens vermehrte Unabhängigkeit. Die kurze Bauzeit wirkt

---

[1]) O. Rode: Der wirtschaftliche Baubetrieb, Berlin 1928.

[2]) Vergl. Locher & Cie.: 100 Jahre Technik, Zürich 1930.
H. Hatt-Haller: 25 Jahre Bauen, Zürich 1928.

sich ferner günstig aus im Hinblick auf die Verzinsung des Baukapitals. Die von individuellen Einflüssen unabhängige Maschine verbürgt für ihre Erzeugnisse auf dem Bauplatz eine Gleichmässigkeit und eine hochstehende Qualität, welche die Handarbeit trotz bestem Willen nicht zu schaffen imstande wäre.

Und trotzdem wirkt sich die geschilderte neuzeitliche Mechanisierung der Bauerstellung keineswegs aufsehenerregend aus in Bezug auf die Verbilligung der Wohnungserzeugung. Es muss im Gegenteil festgestellt werden, dass letztere durch die Industrialisierung des Bauvorganges bis dahin noch keine allgemein anerkannte Förderung erfahren hat. Dies wird verständlich, wenn auch die mit der Mechanisierung verbundenen finanziellen Nachteile berücksichtigt werden. Die Miete oder gar die Anschaffung und der Unterhalt der erwähnten Maschinen, auch der kleineren, verbrauchen bedeutende Summen Geldes. Gewisse Baumaschinen sind ihrer Grösse wegen nur auf Grossbaustellen rationell verwendbar, auf Konzentrationsstellen des Wohnungsbedarfes, die in unserm Lande selten sind. Daraus folgt, dass sie, wie auch Sondergeräte zur Verwendung im Spezialfall, nur gegen sehr hohes Entgeld mietbar sind, oder dass sie im Falle der Anschaffung häufig brach liegen und verhältnismässig rasch abgeschrieben werden müssen.[1]) Jeder Arbeitsplatz erfordert wegen seiner besondern Gestalt und der Natur des damit verbundenen Auftrages eine neue spezielle Organisation der Bauanlage mit einer ihm eigentümlichen Verwendung des Maschinenparks, was wiederum kostspielige Studien und organisatorische Arbeiten verursacht.

Etwas Abschliessendes über die geldliche Auswirkung der Mechanisierung des Hausbaues lässt sich heute wohl noch kaum sagen. Es ist nicht ausser acht zu lassen, dass sich die ganze, verhältnismässig junge Bewegung noch im Stadium des Umbruchs befindet. Neue Bauverfahren mit Spezial-Baustoffen sind häufig

---

[1]) G. Garbotz: Rationalisierung im Bauwesen, Schweiz. Bauzeitung 1928, Nr. 19.

patentiert und befinden sich in der Hand von Einzelfirmen, die bestrebt sind, mit ihren Preisen diejenigen der nach älteren Verfahren erstellten Bauten nur um ein geringes zu unterschreiten. Spätere Preisermässigungen liegen hier und übrigens auch anderwärts im Bereiche der Möglichkeit. Die Befolgung neuzeitlicher Methoden ist anderseits auch mit Gefahren verbunden, die sich aus der psychologischen Einstellung des Publikums ergeben können. Das Misstrauen in die Solidität kann unter Umständen die Belehnung, später sogar den Verkauf des Objektes erschweren oder verunmöglichen.

Wenn somit die Frage, allgemein gestellt, ob die Mechanisierung des Baues die Verbilligung der Wohnungserzeugung fördere oder nicht, heute kaum endgültig beantwortet werden kann, so bleibt doch darauf zu verweisen übrig, dass im Einzelfall eine entschiedene Stellungnahme möglich ist. Wo die Verhältnisse dem mechanischen Bauen günstig sind, wird der Wohnungsbau hiedurch eine Förderung im Sinne der Verbilligung erfahren können, genaue und bis ins Einzelne gehende Kalkulation vorausgesetzt. Letztere ist für jede Rationalisierung Erfordernis, wie alle derartigen Massnahmen letzten Endes ein Rechenexempel darstellen. Immer häufiger wird die Frage nach der finanziellen Zweckmässigkeit und damit der Wahl der Bauweise nur gar nicht mehr aufgeworfen: Die vom Auftraggeber meist anbegehrte Kürze der Bauzeit und die einmal angeschafften Maschinen bedingen zum vornherein die Begehung des Weges neuzeitlicher Baumethoden.

Die Vorschriften der Baugesetze und Bauordnungen über Festigkeit und über feuer- und gesundheitspolizeiliche Einrichtungen zwingen vielfach zu Konstruktionen, welche ohne Nachteil einfacher und billiger gehalten werden könnten. Für Siedlungsbauten mit niedern Mietzinsen werden von den Gemeindebehörden daher oft bauliche Erleichterungen gewährt, wie die Verminderung der lichten Zimmerhöhe, Reduktion der Mauerstärken sowohl der Innen- als der Aussenwände, vermehrter Ausbau des

Dachstockes, Verschmälerung der Türen, Gang- und Treppenbreiten, Kürzung der Bezugsfristen usw.

Es stellt sich die Frage, ob durch entsprechende Abänderung der Baugesetze derartige Erleichterungen, bezw. Anpassungen an die Lage und an die neuen technischen Möglichkeiten, nicht auch auf andere Wohnungsbauten ausgedehnt werden könnten? Wo immer die Verhältnisse es wünschbar und tragbar erscheinen lassen, sollten herabgeminderte Forderungen gestellt werden im Interesse der Verbilligung der Wohnungserzeugung.

Eine wenn auch nicht grosse, so doch spürbare Erschwerung und Verteuerung des Wohnungsbaues bedeutet die schwerfällige Erledigung des Baugesuches im Instanzenzug, mit der mehrwöchigen gesetzlichen Einsprachefrist. Die Frist kann ohne Schaden verkürzt werden, was für den Bauenden Einsparung an Bauzinsen bedeutet.

SECHSTES KAPITEL.

Die Hausbesitzerlasten.

Steuern und Abgaben.

Das Haus, dessen steuertechnische Erfassung verhältnismässig geringe Schwierigkeiten bietet, ist von jeher als geeignetes Steuerobjekt behandelt worden. Diese Tatsache hat sich nicht geändert, auch nachdem in neuerer Zeit die Sitte des zur Miete-Wohnens so sehr verallgemeinert worden ist, dass der Hausbesitz den Charakter des Nutzvermögens grossenteils eingebüsst hat und nun meist Erwerbsvermögen darstellt.

Der Hausbesitzer sucht im allgemeinen die auf dem Hause lastende Steuer auf den Mieter abzuwälzen. Er tut dies, indem er beim Bau oder beim Erwerb des Hauses dessen steuerrechtliche Belastung einkalkuliert und sich nur dann zum Auftrag oder zum Kaufe entschliesst, wenn die Möglichkeit der Verrechnung der Steuer im Mietzinse gegeben erscheint.

Die Kantone und Gemeinden der Schweiz haben die steuerliche Erfassung des Grundeigentums verschieden geordnet.[1]) In Zürich, beispielsweise, wird von Kanton und Gemeinde eine Vermögenssteuer mit Progression erhoben, die auch das Grundeigentum einschliesst; Schulden, die auf der Liegenschaft lasten, werden bei Veranlagung der Steuer in Abzug gebracht.

[1]) H. Freudiger: Miet- und Baupreise, Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12, 1928.

Die Stadt Zürich erhebt überdies eine besondere Liegenschaftssteuer. Laut statistischer Berechnung belaufen sich die für eine stadtzürcherische Drei-Zimmerwohnung im Anlagewert von 25 000 Franken jährlich zu leistenden Grundsteuern durchschnittlich auf rund 30 Franken.

Nach der waadtländischen Vermögenssteuer werden bei der Steuerveranlagung 80 % des Verkehrswertes der Liegenschaften als versteuerbar angerechnet, von Kanton und Gemeinde. Lausanne erhebt dazu noch eine Grundsteuer.

Bern fordert hohe Beträge, an Staatssteuern zur Zeit 3 ‰ des Grundsteuerschatzungswertes der Liegenschaft, der dem Verkehrswerte entspricht. Aufhaftende Hypotheken sind hiebei abzuziehen, nicht aber bei Veranlagung der Gemeindesteuer, die 3,5 ‰ des gesamten Schatzungswertes beträgt. Für ein Fünffamilienhaus im Werte von 100 000 Franken zu zwei Dritteln hypothekarisch belastet, müssen hier jährlich 450 Franken oder 90 Franken für die Dreizimmerwohnung, an Steuern entrichtet werden.

Eine weitere Belastung des Hausbesitzes bringt die Liegenschaftsgewinnsteuer mit sich.[2]) Sie stellt eine Wertzuwachssteuer dar, indem sie die Konjunkturgewinne erfasst im Augenblick des Eigentümerwechsels der Liegenschaften. Die Steuer soll grundsätzlich vom Veräusserer bestritten werden, da der erwachsene Mehrwert ihm zufällt. Man bezweckt mit der Steuer eine Beschränkung der Liegenschafts- und Bodenspekulation und damit eine günstige Beeinflussung der Mietpreise.

Es kommt wohl nur die Beseitigung von Auswüchsen in Frage; der spekulative Grundstückhandel an sich folgt, wie erwähnt, der wirtschaftlichen Entwicklung und ist zur Hauptsache gerechtfertigt. Ob die Steuer jedoch die Missbräuche erfolgreich bekämpft, erscheint fraglich. Wird sie, was in der Praxis vielfach

---

[1]) F. Hunziker: Die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zürich, Diss. Zürich 1926.

zu beobachten ist, auf den Käufer überwälzt, so bewirkt sie zweifellos das Gegenteil dessen, was sie eigentlich bezweckt. Sie beschwert den Grundbesitz und bildet auf keine Art einen Anreiz für die Bautätigkeit. Der wahre Grund für ihr Bestehen bildet letzten Endes das Finanzbedürfnis des Staates.

Der Hausbesitzer hat im weitern verschiedene öffentlichrechtliche Abgaben zu entrichten. Zu ihnen muss vorab der jährliche Beitrag für die obligatorische Brandversicherung des Wohnhauses gezählt werden.[1]) Die Höhe der Prämie schwankt in Bern um 1 $^0/_{00}$ der Versicherungssumme herum und ist nach dem Brandrisiko abgestuft. Ferner liegt dem Hausbesitzer, wenigstens in Bern, die Tragung der Kosten für die öffentliche Strassenbeleuchtung ob mit jährlich $^1/_2$ $^0/_{00}$ des Grundsteuerschatzungswertes der Liegenschaft. Logischerweise sollten sämtliche Bewohner an diesen Kosten mittragen. Ihre Konzentrierung auf die Hausbesitzer ist nicht gerechtfertigt.

Schliesslich hat der Hauseigentümer den Zins für den ordentlichen Wasserverbrauch in seinem Hause zu entrichten. Wie die Steuern, sucht er auch die Abgaben nach Möglichkeit auf die Mieter abzuwälzen.

Gebäudeunterhalts- und Verwaltungskosten.

Die Kosten, die der Hausbesitzer auf den Unterhalt des Gebäudes verwenden muss, sind sehr verschieden. Vorab spielt der bauliche Zustand des Hauses mit seinen Abweichungen von Fall zu Fall eine wichtige Rolle. Die individuelle Einstellung des Eigentümers zur Erneuerungsfrage schafft sodann weiterhin grosse

---

[1]) C. Rossi: L'assurance cantonale contre l'incendie en Suisse, Thèse Neuchâtel 1920.

Unterschiede. Ein Mittelwert auf diesem Gebiete hat daher nur sehr bedingte Gültigkeit. $^3/_4\,^0/_0$ des Gebäudewertes gelten als Erfahrungs-Ansatz für die jährlichen Auslagen zum Gebäudeunterhalt.

Neben die Einzel-Erneuerungsarbeiten grösseren Ausmasses stellen sich die regelmässigen Schönheitsreparaturen, wie der Anstrich von Fenstern, Türen und Wänden, das Tapezieren, die Instandhaltung der Heizanlagen, der Koch-, Bade- und Elektrizitätseinrichtungen. In der Regel trägt der Hauseigentümer die daherigen Kosten. Basel macht darin eine Ausnahme; vielfach übernimmt hier der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, oder er leistet einen bestimmten Beitrag daran. Bei Wohnungsaufgabe werden vom abtretenden Mieter vertragsgemäss oft 10, 12 oder $15\,^0/_0$ des letzten Jahresmietzinses als Wiederinstandstellungsbeitrag geleistet. — Die Verschiedenheit dieser Verhältnisse zeigt, dass interkantonale Mietzinsvergleiche mit Vorbehalt gewürdigt werden müssen.

Die Verwaltungskosten, besonders diejenigen für Kleinwohnungen, sind verhältnismässig hoch. In der Regel werden 4 bis $5\,^0/_0$ der Mietzinseinnahmen dafür beansprucht.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich zusammenfassend die nachfolgende Aufstellung, der die Verhältnisse zu Grunde liegen, wie sie zur Zeit auf dem Wohnungsmarkte in Bern herrschen. Sie erhellt die heute gegebene wechselseitige Beziehung zwischen dem Gesamtanlagekapital eines Wohnhauses, dessen Verzinsung und den Hausbesitzerlasten einerseits, sowie dem zu fordernden Mietzins anderseits.

Renditenplan für Wohngebäude.

	% des Anlagekapitals	% der Miete
A. Verzinsungskosten des Kapitals		
I. Hypothek à 5 %		
II. Hypothek à 5 ½ %		
Eigenkapital à 6 %	5,25	75,0
B. Hausbesitzerlasten		
1. Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern		
Brandversicherungsprämie		
öffentliche Beleuchtung		
Wasserzins	0,75	10,7
2. Gebäudeunterhalt		
ca. Fr. 150.— pro Wohnung	0,75	10,7
Verwaltungskosten ca. 4 %		
der Mietzinseinnahmen	0,25	3,6
	7,0 %	100 %
	Bruttoverzinsung des Anlagekapitals	als Mietzinserträgnis

Die Durchschnittsverzinsung des Anlagekapitals von 5,25 % ergibt sich unter der Annahme, dass vom investierten Gesamtkapital 65 % aus I. Hypotheken (verzinslich zu 5 %) bestehen, 20 % aus II. Hypotheken (verzinslich zu 5 ½ %) und der Rest von 15 % aus Eigenkapital (für welches 6 % Zins veranschlagt wird). Der Durchschnittswert errechnet sich wie folgt:

$$\frac{(65 \times 5) + (20 \times 5{,}5) + (15 \times 6)}{100} = 5{,}25\ \%.$$

Werden ihm die prozentualen Ausgaben für Steuern und Abgaben = 0,75 %, für Gebäudeunterhalt = 0,75 % und für Verwaltung = 0,25 % zugezählt, so zeigt es sich, dass die normalen Selbstkosten jährlich 7 % des Gesamtanlagekapitals beanspruchen. Das jährliche Mietzinserträgnis muss, wenn das Wohngebäude eine genügende Rendite abwerfen soll, gleichfalls wenigstens 7 % des Gesamtliegenschaftswertes erreichen.

Schlusswort.

Wie hievor angedeutet und zum Teil ausgeführt wurde, haben die staatlichen und kommunalen Behörden die durch den Weltkrieg geschaffene Krisis im Bauwesen der Schweiz auf mannigfache Art bekämpft; sie haben durch Gewährung öffentlicher Beihilfe in verschiedenster Form unter gewaltigen Anstrengungen der Wohnungsnot zu steuern versucht. Ihre Unterstützung hat über die schlimmsten Jahre hinweg geholfen.

Das Baugewerbe erfuhr durch die staatliche Einmischung und Hilfe eine willkommene Ankurbelung. Eine eigentliche Sanierung der durch den Krieg gestörten Verhältnisse auf dem schweizerischen Wohnungsmarkte dagegen vermochte die öffentliche Hand nicht herbeizuführen. Diese musste vielmehr vom Baugewerbe selber erkämpft werden durch innere Anpassung an die bestehenden Umstände. Die verschiedenen Wege, die es hiebei beging und heute noch begeht, sind in vorstehender Arbeit besprochen worden. Die Verbilligungsbestrebungen des Baugewerbes haben in Verbindung mit der eingangs erwähnten Hebung der Kaufkraft des Mieters, bezw. dem Ansteigen der Mietzinse, im Laufe eines Jahrzehntes dazu geführt, dass heute von einer Wohnungsnot in der Schweiz nicht mehr die Rede sein kann. Das Baugewerbe vermag seine Aufgabe wiederum fast ausschliesslich aus eigener Kraft zu meistern.

Literatur-Verzeichnis.

ARBEITSAMT, INTERNATIONALES — Die Methoden der Wohnungsstatistik, Genf 1928.

BUREAU INTERNATIONAL DU TRAVAIL — Les problèmes du logement en Europe depuis la Guerre, Genève 1924.

— — La politique du logement en Europe, la construction d'habitations à bon marché, Genève 1930.

BAUMEISTER R. — Bauordnung und Wohnungsfrage, Städtebauliche Vorträge, Berlin 1911.

BERNHARD H. — Schriften des Vereins für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft, Zürich.

BERNOUILLI H. — Wohnungsnot, Fragen des Wohnungsbaues, Zürich 1920.

BILLETER H. — Le crédit foncier rural en Suisse, Thèse Neuchâtel 1917.

BODMER E. — Bautätigkeit, Wohnungsproduktion und Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich während der Kriegsjahre 1914—1918, Diss. Zürich 1922.

BOEHMERT V. — Arbeiterverhältnisse und Fabrikeinrichtungen in der Schweiz, Zürich 1871.

BRANDENBURGER O. — Das Baurecht der Artikel 675 und 779 des schweiz. Z. G. B., insbesondere seine vertragliche Ausgestaltung in der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik, Diss. Zürich 1910.

BRUNNER K. — Baupolitik als Wissenschaft, Wien 1925.

BRUESCHWEILER C. — Der kommunale und subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich bis zum Jahre 1920, Statistik der Stadt Zürich, 1921.

— — Schweizer Vorbericht am Internationalen Wohnungskongress Berlin 1.-5. Juni 1931, Kongresspublikation.

BUECHER K. — Die Wohnungsenquête im Staat Basel vom 1. bis 19. Februar 1899. Basel 1891.

CHATELAIN — Rapport sur les habitations à bon marché, Neuchâtel 1868.

CHRISTEN E. — Das Baurecht nach dem schweiz. Z. G. B., Leipzig 1909.

COMMISSION D'ÉTUDES DES PRIX du Département fédéral de l'économie publique: Production et commerce du ciment en Suisse, Berne 1929.

LE CORBUSIER et P. JANNERET — L'architecture vivante, Paris 1929.

DAMASCHKE A. — Die Bodenreform, Jena 1916.

DOLIN D. — Die gewerkschaftliche Organisation und die Streikbewegungen der Maurer und Handlanger in der Schweiz, Diss. Zürich 1921.

DOLORETTE H. — Die Kalkulation im Bau- und Baunebengewerbe, Darmstadt 1926.

DRACH R. — Vergleich der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise, München 1914.

EBERLÉ H. — Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich, Zürich 1922.

— — Kleinhäuser, Musterhaus-Aktion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, Zürich 1927.

EBERSTADT R. — Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920.

EICKEMEYER W. — Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten grosstädtischen Wohnhausbau und -Besitz in Deutschland, Stuttgart 1913.

ENQUÊTE-AUSSCHUSS DEUTSCHER — Der deutsche Wohnungsbau, Verhandlungen und Berichte des Ausschusses zur Untersuchung der Erzeugungs- und Absatzbedingungen der deutschen Wirtschaft, Berlin 1931.

ERTEL A. — Die Entwicklung des grosstädtischen Wohnungs- und Verkehrswesens in den letzten Jahrzehnten, unter besonderer Berücksichtigung der Wiener Verhältnisse, Diss. Zürich 1915.

FALK L. — Die Form der Hypothekargeschäfte bei den schweizerischen Hypothekarbanken, Diss. Bern 1900.

FAUCHERRE H. — Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf, Basel 1921.

FEIWEL B. — Die Grundlagen der kommunalen Erbbaupraxis, Basel 1919.

FELDGEN L. — Ueber die städtische Arbeiterwohnungsfrage und ihre Lösungsversuche in Deutschland in ihren wichtigsten Erscheinungsformen, Erlangen 1902.

FINANZDEPARTEMENT, — eidgenössisches, und Generaldirektion der S. B. B.: Erhebung über die Wohnungsverhältnisse des eidg. Personals im Jahre 1925, Bern 1926.

FLEINER F. — Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Tübingen 1923.

FREUDIGER H. — Die Wohnverhältnisse der Stadt Bern, nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dez. 1920, Beiträge zur Statistik der Stadt Bern.

FREUDIGER H. Das soziale Existenzminimum in ländlichen Bezirken und in der Stadt Bern, Burgdorf 1925.

— Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Städten, Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, 1928.

FUCHS Wohnungsfrage, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1928.

FUESSENHAEUSER G. Die Wohnungsfrage, Stuttgart 1902.

GARBOTZ G. Rationalisierung im Bauwesen, Schweiz. Bauzeitung 1927.

GERMANN O. Vorarbeiten zur eidg. Gesetzgebung, Basel 1927.

GIEDION S. Befreites Wohnen, Zürich 1929.

GOLDSTEIN J. Arbeiter und Unternehmer im Baugewerbe Deutschlands, Zürich 1913.

GONZENBACH W. Hygienisches Wohnen, Zürich 1928.

GOZIER H. De la coopération appliquée à l'habitation, Thèse Paris 1903.

GROSSMANN E. Die Aufgaben der kantonalen Bodenpolitik, Gutachten dem Regierungsrate des Kantons Zürich erstattet, 1919.

GUT H. Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege, München 1928.

GUTMANN G. Kommunale Wohnungspolitik der Stadt Bern, Diss. Bern.

GUTJAHR E. L'organisation rationelle des entreprises commerciales, Thèse Neuchâtel 1920.

HABICHT K. Die zweite Hypothek, Diss. Zürich 1922.

HANDBUCH DER RATIONALISIERUNG, vom Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit, bearbeitet von R. Reuter, Berlin 1930.

HANDWOERTERBUCH DER KOMMUNALWISSENSCHAFTEN, Jena 1918

HANDWOERTERBUCH DER STAATSWISSENSCHAFTEN, vierte Auflage, Jena.

HANDWOERTERBUCH DES WOHNUNGSWESENS, Jena 1930.

HEBEISEN K. Die Grundstückpreise in der Stadt Bern von 1850 bis 1917, Diss. Bern 1920.

HELFERICH P. Baumarkt, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, vierte Auflage, Jena.

HENNING K. Die Entwicklung der Betriebssysteme und Interessenvertretungen im deutschen Baugewerbe, Diss. Halle 1926.

HOTZ E. Arbeitsuntersuchungen in Baubetrieben, Mitteilungen der deutschen Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, Berlin 1930.

HUNSCHA K. Die Dynamik des Baumarkts, Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, herausgegeben vom Institut für Konjunkturforschung, Berlin 1930.

HUNZIKER F. Die Grundstücksgewinnsteuer im Kanton Zürich. Diss. Zürich 1926.

JENNY O. Die Mietpreise im Kanton Basel-Stadt nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920, Mitteilungen des Statistischen Amtes, Basel 1928.

KAMPFFMEYER P. Die Baugenossenschaften, Die Wohnungsfrage und das Reich, Göttingen 1900.

KERN K. Die Wohnungsinspektorate in der Schweiz, mit spezieller Berücksichtigung von Erfahrungen im Wohnungsinspektorat der Gemeinde Tablat (St. Gallen), Zürich 1912.

— Wohnungsverhältnisse und Wohnungsfürsorge, St. Gallen 1914.

KAESTLI F. Die schweizerische Gesetzgebung auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens, Bern 1919.

KISTLER E. Baupolizei und Baupolizeirecht im Kanton Aargau, Diss. Bern 1926.

KLOETI E. Das Wohnungswesen der Schweiz, Vortrag auf der Hauptversammlung der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. Das Wohnungswesen ausserdeutscher Länder, München 1929.

KOEHNE C. Die Baugenossenschaften, Berlin 1912.

KOMMENTAR ZUM SCHWEIZ. Z.G.B. herausgegeben von M. Gmür, Bern 1923.

KOMMENTAR ZUM SCHWEIZ. Z.G.B. herausgegeben v. A. Egger, etc., Zürich 1911.

KOENIG R. Die Hypothekarverschuldung im Kanton Bern, Bern 1917.

KUHN H. Kritische Würdigung des schweizerischen Mietnotrechts, Aarau 1923.

LANDOLT G. Die Wohnungsenquête der Stadt Bern von 1896, Bern 1899.

LEEMANN H. Kommentar zum Z. G. B. Sachenrecht, Bern 1923.

LIEPMANN K. Der gemeinnützige Wohnungsbau, Internat. Rundschau der Arbeit (Internat. Arbeitsamt), Genf 1929.

LOCHER Hundert Jahre Technik, Zürich 1930.

LORENZ G. Die Wohnungsproduktion und ihre Regelung in dem letzten Jahrzehnt (1914—1924), Würzburg 1927.

LORENZ J. Die Wohnungsreform in d. Schweiz, Rorschach 1906.

MAAG-HONGGLER H. Das moderne Baurecht und der zürcherische Quartierplan, Zürich 1911.

MANGOLD F. Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Leipzig 1901.

MARTIN C. und BERNOUILLI H. Städtebau in der Schweiz, Grundlagen, herausgegeben vom B. S. A., Zürich 1929.

MAYER M. Die Anregungen Taylor's für den Baubetrieb, Berlin 1915.

MAYER P. La concentration dans quelques industries des matériaux de construction en Suisse, Diss. Freiburg 1925.

MICHEL O. Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften, Diss. Basel 1927.

MOLIN P. Le mouvement coopératif en Finlande, Thèse Neuchâtel 1928.

MOOR H. Die Bedeutung des Baurechts des schweiz. Z. G. B. und seine Begründung zugunsten von Baugenossenschaften, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Basel-Stadt, Diss. Basel 1928.

MOSCHELL J. La question des logements à Genève, Mémoires couronnés sur la question des petits logements, Genève 1877.

MUELLER H. und FEHR E. Das Baupolizeirecht in der Schweiz, Beiträge zur schweiz. Verwaltungskunde, Zürich 1913.

NABHOLZ A. Das Institut der Bebauungspläne, Diss. Zürich 1923.

NADEL K. Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels, Diss. Berlin 1927.

NAST F. Arbeitszeit und Arbeitslohn im deutschen Baugewerbe, Diss. Frankfurt 1928.

NYFFELER ARTHUR E. Der Hypothekarkredit in der Schweiz, Hoch- und Tiefbau 1930, Heft 1.

OST W. Die Wohnungsfrage in der Stadt Bern, Bern 1897.

PESL Zur Wohnungsfrage, Berlin 1916.

PETER H. Die Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz, Schweizerisches Zentralblatt der Staats- und Gemeindeverwaltung, 1922.

PFLUEGER P Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Gutachten erstattet an den Regierungsrat v. Zürich, Zürich 1920.

— Thesen über die Boden- und Wohnungsfrage, Zürich 1907.

PHILIPPOVICH E. Die Wohnungsfrage, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Leipzig 1902.

PILET M. Le droit de superficie du C. C. S., Thèse Lausanne 1912.

PORCHAT F. Le casier sanitaire des maisons à Neuchâtel, Neuchâtel 1910.

PRIBAM K. Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den Ländern mit Mietpreisbeschränkungen, Internationale Rundschau der Arbeit, Genf 1928.

REICHESBERG N. Handwörterbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, Bern 1903.

ROBERTS H. La condition physique des classes ouvrières résultant de l'état de leurs habitations, Lausanne 1856.

RODE O. Der wirtschaftliche Baubetrieb, Berlin 1928.

ROSSEL V. et MENTHA Manuel du droit civil suisse.

RUF W. Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Diss. Basel 1930.

SALZMANN, HAEFELIN, DAENIKER, WOLF, REYMOND Rapport de la Commission d'experts au Département fédéral des finances sur le taux de l'intérêt dans le crédit hypothécaire agricole, Bern 1929.

SAITZEW M. Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920.

STAEMPFLI A. Die schweizerischen Kantonalbanken, Zürich 1914.

SCHATZMANN Kommunale und genossenschaftliche Boden- und Baupolitik, Bern 1913.

SCHEIDT A. Handbuch der Baugenossenschaften, Berlin 1913.

SCHIRMER A. Das Submissionswesen, St. Gallen 1919.

SCHNEIDER A. Die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen für Staat und Gemeinde, Diss. Zürich 1922.

SCHNÉZLER A. Enquête sur les conditions du logement, Lausanne 1894.

— La question du logement dans la Suisse occidentale, Schriften des Vereins f. Sozialpolitik. Leipzig 1901.

SCHORER H. Les logements locatifs à Fribourg, 1900.

SCHWANDER Bodenpolitik, Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, Jena 1918.

STATISTISCHES HANDBUCH DER STADT BERN, Bern 1925.

STREULI A. Liegenschaftenkrise, Diss. Zürich 1902.

STUEBBEN J. Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen, Die Wohnungsfrage und das Reich, Göttingen 1902.

THAYLOR F. W. Die Grundsätze wissenschaftlicher Betriebsführung. München 1917.

TOSETTI M. I contratti d'espropriazione con speciale riguardo al diritto svizzero, Bellinzona 1928.

VOLMAR F. Die Reform des Submissionswesens, Bern 1912.

VAUCHER H. Les droits de préemption, d'emption et de réméré du C. C. S. en matière immobilière, Thèse Neuchâtel 1916.

VOIGT A. u. GELDNER P. Kleinhaus und Mietskaserne, Berlin 1905.

WAGNER AD. Die Wohnungsproduktion, Grundriss der Sozialökonomik, Tübingen 1923.

WEBER-SCHURTER J.	Die schweizerischen Hypothekenbanken, Zürich 1914.
WEBER H.	Die Finanzierung des Wohnungsbaues, Zürich 1920.
WEBER N.	Die Entwicklung einer Landgemeinde zum städtischen Vorort unter besonderer Berücksichtigung der Steigerung der Landpreise, Diss. Zürich 1920.
WIELAND C.	Kommentar des Z. G. B., Das Sachenrecht, Zürich 1911.
WIESKE H.	Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den wichtigsten europäischen Staaten, Diss. Berlin 1927.
WIESER F.	Die städtische Grundrente, Grundriss der Sozialökonomik, Tübingen 1923.
WIKSNER H.	Sozialpolitische und kulturelle Bedeutung der Wohnweise, Ergebnisse der Ansiedlung abgebauter Beamter und Vorschläge zur weiteren Verwertung der gesammelten Erfahrungen, Diss. Frankfurt a. M. 1926.
WOHNUNGSENQUÊTE	Ergebnisse der eidgenössischen, vom 1. Dezember 1920, Bern 1923.
WOHNUNGSKONGRESS	Internationaler, Berlin 1.—5. Juni 1931, Kongresspublikation: Die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft, Frankfurt 1931.
WOHNUNGSWESEN	ausserdeutscher Länder, München 1929.

Informations Sociales

Internationale Rundschau der Arbeit

Vierteljahresberichte des Statistischen Amtes der Stadt Bern

Zürcher statistische Nachrichten

Statistische Monatsberichte des Kantons Basel-Stadt

Statistische Jahrbücher des Kantons Basel-Stadt

Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich

Statistische Jahrbücher der Schweiz

Amtliche Sammlung der Bundesgesetze und Verordnungen
zitiert: Eidg. Ges. Samm.

Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
zitiert: Bundesblatt

Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
Amtliche Sammlung

Amtliches stenographisches Bulletin der Bundesversammlung

Schweizerischer Baumeisterverband, Jahresberichte

Deutscher Ausschuss für wirtschaftliches Bauen, Jahresberichte

Mitteilungen der deutschen Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen